PRÄAMBEL

Die Gemeinde Schönberg erlässt diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als

S a t z u n g.

Bestandteile der Satzung sind:

- der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Photovoltaikanlage Höhfurth" in der Fassung vom 06.11.2024
- der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 06.11.2024
- die Begründung und der Umweltbericht in der Fassung vom 06.11.2024
- der Ergebnisbericht zur Bestandserfassung der Feldvögel vom Oktober 2024

II. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- SO — Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Photovoltaik-Freiflächenanlage gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Gebiet für die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von Solarenergie
- maximale überbaubare Grundfläche 7.766 m² (Fläche Baufenster)
- W — Fläche für technische Einbauten: 50 m², Standort: innerhalb Baufenster. Die technischen Einbauten sind innerhalb des Baufensters individuell verschiebbar. Die Höhe der Einbauten beträgt max. 3 m. Die Einbauten sind bis 25 cm über Gelände wasserdicht auszuführen.
- Baugrenze
- Zufahrt zur Freiflächenphotovoltaikanlage
- Fläche für Zufahrt
- Hecke, Breite 3m, Maximale Höhe 2m
- Krautsaum (Biotoptyp K132 - Artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte)
- Artenreiches Grünland (Biotoptyp G212 - Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Zaun, max. Höhe 2,5 m
- 20 m Anbauverbotszone zur Staatsstraße
- 40 m Baubeschränkungszone zur Staatsstraße

III. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 195 — Flurnummer
- Flurgrenze
- vorgeschlagene Lage der PV-Module
- 465 — Höhen
- Waldfläche
- festgesetzte Ökofläche, zeitnahe Umsetzung durch Gemeinde
- Gewässer

1. Kartengrundlage
Digitale Flurkarte, Stand 02.2024

I. BEBAUUNGSPLAN M 1:500

IV. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 - 15 BauNVO)
1.1 Im Geltungsbereich wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ein Sondergebiet zur Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage festgesetzt.
1.2 Für das Sondergebiet wird eine Grundfläche von insgesamt 7.766 m² zur Errichtung der Photovoltaikmodule und der technischen Einbauten festgesetzt.
1.3 Davon dürfen max. 50 m² zur Errichtung der technischen Einbauten innerhalb der Grundfläche (Baufenster) verwendet werden. Auf insgesamt 50 m² dürfen folgende Einbauten errichtet werden:
1 Trafostation ca. 20 m²
1 Energiespeicher max. 30 m²
Die maximale Firsthöhe wird auf 3,0 m festgesetzt.
1.4 Trafostationen und Nebenanlagen dürfen eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten. Sie sind als Flachdächer oder leicht geneigte Pultdächer auszubilden. Die Verwendung von grellen Farben ist untersagt.
1.5 Die bauliche Gestaltung der Photovoltaikmodule und Halbekonstruktionen ist so auszuführen, dass eine fachgerechte Pflege und Unterhaltung des Umfeldes gewährleistet ist. Die Photovoltaikmodule inkl. Halbekonstruktionen dürfen eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten. Ein Mindestabstand von 80cm zwischen OK Gelände und UK Unterkonstruktion ist einzuhalten. Zwischen den Modulreihen sind mindestens 3m breite Grünstreifen vorzusehen.
1.6 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig
1.7 Einfriedungen zu den Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 2,5 m als Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun zulässig inkl. Übersteigschutz. Die Errichtung von Zaunsockeln, die über das Gelände hinausragen, ist unzulässig. Der Abstand zwischen Zaun und Boden muss mindestens 15 cm betragen. **Es sind Reh-Durchschlüpfe in angemessener Zahl einzubauen. Die genaue Festlegung soll in Abstimmung mit dem Amt für Landwirtschaft und Forsten erfolgen.**

2. Straßen, Wege, Parkflächen
2.1 Die Zufahrt ist mit einer maximalen Breite von 8,0 m auszuführen. Sie ist wasserdurchlässig aus wassergebundener Decke, Rasen, Wiese oder Schotterrasen auszuführen, Es ist maximal eine Zufahrt zulässig.

3. Ver- und Entsorgung
3.1 Versorgungsleitungen sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen.
3.2 Vor Beginn der Bauarbeiten ist im Bereich der geplanten Fundamente unter Beteiligung eines geeigneten Ingenieurbüros stichprobenartig der Boden zu untersuchen.
Werden Auffüllungen im Zuge der Bauarbeiten angetroffen, sind die Aushubmaßnahmen durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro oder einen Gutachter begleitend zu überwachen. Anfallendes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß nach Rücksprache mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn und gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Belastungen des Untergrundes festgestellt werden, die eine Grundwassergefährdung befürchten lassen, sind unverzüglich das Landratsamt Mühldorf a.Inn und das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zu benachrichtigen.

4. Sonstiges
4.1 Zeitliche Begrenzung der Nutzung SO und Festsetzung der Folgenutzung
Die Nutzung ist befristet auf die mögliche Funktions- und Betriebszeit der Freiflächen- Photovoltaikanlage.
Nach Nutzungsende ist die Anlage abzubauen und das Grundstück wieder der landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerfläche zur Verfügung zu stellen. Beim Abbau der Anlage und der Nachfolgenutzung sind die naturschutzrechtlichen Vorgaben z.B. zum Arten- und Biotopschutz zu beachten.
4.2 Elektromagnetische Felder
Elektromagnetische Felder der Anlage sind so auszuführen, dass die Schutz- und Vorsorgewerte gemäß 26. BImSchv eingehalten werden.

5. Grünordnung
5.1 Extensive Wiesenfläche im Sondergebiet (G212)
Innerhalb der eingezäunten Fläche ist eine extensive Wiese anzulegen. Dabei wird die Fläche außerhalb der Module mit autochthonem Saatgut (Kräuteranteil mind. 50%) zertifizierter Herkunft (Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland, Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) angesät. Die Wiese wird 2x im Jahr wie folgt gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird
1. Mahd 01.06. - 30.06
2. Mahd frühestens 10 Wochen nach der 1.Mahd
Im Jahr 1-3 müssen weitere Schröpfschnitte nach Bedarf durchgeführt werden.
Als Zielzustand wird G212 festgelegt. Die Fläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden. Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel verwendet werden, Im Falle einer Bewerbung ist mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn (Untere Naturschutzbehörde) ein geeignetes Bewässungskonzept zu vereinbaren.
5.2 Eingrünung
Die Anlage wird nach Osten und Westen mit einer mindestens 3 m breiten, freiwachsenden, mesophilen Hecke eingegrünt, Es sind gebietsheimische (autochthone) Sträucher aus dem Vorkommensgebiet 6.1 "Alpenvorland" gemäß Artenliste 7.1 zu pflanzen. Die Sträucher sind zweireihig, versetzt mit einem Pflanzabstand und einem Reihenabstand von 1,5 m zur pflanzen, Es sind jeweils Gruppen von 5-7 Stück der gleichen Art zu pflanzen, Die Hecke ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden, Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel verwendet werden. Die Hecke ist in den ersten Jahren gegen Wildverbiss zu schützen und bis zum endgültigen Anwachsen fachgerecht zu pflegen. Langfristig hat die Heckenpflege durch abschnittsweise (=1/3 der Hecke im Turnus von mind. 4 Jahren -> nach 12 Jahren komplett durchgepflegt und Endpflegeschnitt frühestens ab dem Jahr 10 nach der Pflanzung) auf-den-Stock-setzen zu erfolgen, Die Eingrünung kann durch Kleinbäume wie die Eberesche (Vogelbeerbaum) ergänzt werden.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
6.1 Die Ausgleichsfläche von 1.321 m² befindet sich auf dem Flurstück 431 der Gemarkung Schönberg. Bei der Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche, Als Entwicklungsziel wird ein extensiver Wiesensaum festgelegt
6.2 Extensiver Wiesensaum
Es ist ein Wiesensaum mit autochthonem Saatgut zertifizierter Herkunft (Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland, Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) anzusäen, Der Krautsaum ist extensiv zu pflegen und wird ab dem 15.Juni 1x alle 2 Jahre jeweils zur Hälfte im jährlichen Wechsel gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird. Die Fläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden. Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel verwendet werden.
6.3 Die Ausgleichsfläche ist in der erstfolgenden Vegetationsperiode nach Inbetriebnahme der Anlage anzulegen und an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt zu melden.
6.4 Die Ausgleichsfläche ist im Gelände durch geeignete Elemente, z.B. Eichenpfähle, zu markieren.
6.5 Die Ausgleichsfläche ist durch eine Grunddienstbarkeit mit Reallast zu sichern.

7. Artenliste
7.1 Sträucher
Größe mind. 2xv., oB., 100-120 cm
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Rhamnus frangula - Kreuzdorn
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa in Arten - Wildrosen in Arten
Rubus in Arten - Brombeere, Himbeere in Arten
Salix in Arten - Weiden In Arten
Sambucus nigra - Holunder
Viburnum lantnana - Wolliger Schneeball

10

V. HINWEISE DURCH TEXT UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Landwirtschaft
Es ist unvermeidbar, dass von landwirtschaftlichen Betrieben und der Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Nutzflächen Staubemissionen ausgehen. Diese Immissionen sind auf dem gesamten Gebiet als ortsüblich hinzunehmen sowie unentgeltlich und entschädigungslos zu dulden.
2. Wasserwirtschaft
Das anfallende Regenwasser kann erfahrungsgemäß versickert werden, Die Verwendung von chemischen Mitteln bei der Pflege von Modulen und deren Aufständerung ist nicht zulässig, Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat gemäß der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu erfolgen.
3. Brandschutz
Die Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist gemäß den Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr auszuführen.
4. Werbeanlagen
Die Errichtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig.
5 Meldepflicht
Der Abschluss der Anlage der Ausgleichsflächen und der Grünflächen ist der unteren Naturschutzbehörde Mühldorf zu melden. Anschließend ist eine gemeinsame Abnahme durchzuführen.
6. Grenzabstände
Die Grenzabstände laut Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten, Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982.
7. Bodendenkmalpflegerische Belange:
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG)
Art. 8 Abs. I BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen, Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsvertrallnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige, unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet,
Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen, Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege könnt anschließend die Denkmalfestestellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben, Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen,
8. Für die Erschließung (Zufahrt) ist vor Baubeginn eine Sondernutzungserlaubnis beim Staatlichen Bauamt Rosenheim einzuholen.
9. Vor Beginn der Planungen ist die Zink-Konzentration und der pH-Wert des Bodens bis in eine Tiefe von 1m und der Grundwassestand zu bestimmen. Die Dokumentation ist dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zu übermitteln.

VI. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:
Der **Gemeinderat** hat in der Sitzung vom 08.11.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Obergerkirchen, den 29.02.2024 -Siegel- Lantenhammer, 1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.07.2024 hat in der Zeit vom 09.08.2024 bis einschließlich 11.09.2024 stattgefunden.

Obergerkirchen, den 29.02.2024 -Siegel- Lantenhammer, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.07.2024 hat in der Zeit vom 09.08.2024 bis einschließlich 11.09.2024 stattgefunden.

Obergerkirchen, den 29.02.2024 -Siegel- Lantenhammer, 1. Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung:
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 06.11.2024 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx öffentlich ausgelegt. Dies wurde am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht.

Obergerkirchen, den ..... -Siegel- Lantenhammer, 1. Bürgermeister

5. Beteiligung der Behörden:
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.11.2024 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx beteiligt.

Obergerkirchen, den ..... -Siegel- Lantenhammer, 1. Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss:
Die **Gemeinde** hat mit Beschluss des Gemeinderats vom xx.xx.xxxx den Bebauungsplan in der Fassung vom xx.xx.xxxx gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Obergerkirchen, den ..... -Siegel- Lantenhammer, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt:
Obergerkirchen, den ..... -Siegel- Lantenhammer, 1. Bürgermeister

8. Bekanntmachung:
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am .....
Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten, Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben, Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Obergerkirchen, den ..... -Siegel- Lantenhammer, 1. Bürgermeister

Entwurfsverfasser:
Aschau a.Inn, den .....
Daniela Reingruber, Landschaftsarchitektin ByAK

Ausgefertigt:
Schönberg, den .....
Alfred Lantenhammer, Erster Bürgermeister

Projekt
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Photovoltaikanlage Höhfurth"

Ort
Flurnummer 431
Gemarkung Schönberg

Gemeinde
Gemeinde Schönberg
Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen
Hofmark 28
84564 Oberbergkirchen

Vorhabenträger
Christian Bichlmaier
Gehertsham 4a
84573 Schönberg

	Vorentwurf 10.07.2024
	Entwurf 06.11.2024
	Satzung i.d.F.v. -
Planr.: 432-3-BP	Planart: Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Blattgröße: 1350 x 594 mm	Maßstab: 1:500

Planverfasser
grünfabrik Landschaftsarchitekten
Bücking Reingruber PartG mbB
Römerstraße 13
85414 Kirchdorf
Telefon: 08166-9981900
E-Mail: info@gruenfabrik.com
www.gruenfabrik.com