

Textteil mit Begründung

zum Bebauungsplan „Photovoltaikfreiflächenanlage Weichslehen“

Auftraggeber:	Gemeinde Engelsberg
Vorentwurf:	05.03.2020
Entwurf:	06.08.2020
Satzung i. d. F. v.	10.12.2020

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Präambel:

Die Gemeinde Engelsberg erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g.

Fertigungsdaten:

Vorentwurf: 05.03.2020

Entwurf: 06.08.2020

B) Festsetzungen durch Text**1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen**

- 1.1 Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet Photovoltaik ausgewiesen.
- 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung GRZ (Nutzungs- bzw. Versiegelungsgrad) darf max. 0,2 betragen. Die max. überbaubare Fläche beträgt 10.971 m².
- 1.3 Die Trafo- und Übergabestation ist mit einer Grundfläche von max. 30m² und eingeschossig zu errichten.
- 1.4 Die baulicher Gestaltung der Elemente und Haltekonstruktionen ist so auszuführen, dass eine fachgerechte Pflege und Unterhaltung des Umfeldes gewährleistet ist. Die Elemente inkl. Haltekonstruktionen dürfen eine **Höhe von 3,50 m** nicht überschreiten. Die Module sind fest zu montieren und über Bohrungen im Untergrund zu verankern. Fundamentgründungen über die Rekultivierungsschicht hinaus in den Bauschuttkörper sind nicht erlaubt. Die Ausrichtung der Module beträgt Nord-Süd.
- 1.5 Abgrabungen und Aufschüttungen sind max. bis 25 cm zulässig, soweit sie als Grundlage zu 1.4 erforderlich sind.
- 1.6 Einfriedungen zu den Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 2 m als Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun zulässig. Die Errichtung von Zaunsockeln die über das Gelände hinausragen ist unzulässig. Der Abstand zwischen Zaun und Boden muss mindestens 10 cm betragen.
- 1.7 Die Anlage und deren Module sind nach Ablauf der zulässigen Nutzung innerhalb von 12 Monaten nach Außerbetriebnahme abzubauen. Die Fläche ist wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

2. Straßen und Wege, Parkflächen

- 2.1 Die Zufahrt zur Trafo- und Übergabestation ist in einer maximalen Breite von 5 m auszuführen. Die Zufahrt ist wasserdurchlässig aus wassergebundener Decke, Rasen, Wiese oder Schotterrasen auszuführen. Einfassungen sind nicht zulässig.

3. Ver- und Entsorgung

- 3.1 Versorgungsleitungen sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen.
- 3.2 Es ist eine Einfahrt zum Baugrundstück mit einer maximalen Breite von 5m zulässig.
- 3.3 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 und gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten. Material darf auf Grund der Vorbelastungen der Umgebung bis zu einem maximalen Zuordnungswert von Z 1.1 wieder eingebaut werden. Bei beabsichtigter Verfüllung von Aushub mit höheren Zuordnungswerten ist Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt zu halten. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Belastungen des Untergrundes festgestellt werden, die eine Grundwassergefährdung befürchten lassen, sind unverzüglich das Landratsamt Traunstein und das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zu benachrichtigen.

4. Grünordnung

- 4.1 Der Grünstreifen auf der Nordseite ist als arten- und strukturreiche Hecke in einer Breite von 5m anzulegen. Zu den landwirtschaftlichen Flächen hin ist ein Saum von 50 cm einzuhalten. Pflanzverband 1,5 x 1,5 m. Pflanzung in 7er Gruppen.
- 4.2 Die Fläche unter den Modulen ist durch Heudruschverfahren, Mähgutübertragung oder eine Ansaat mit autochthonem Saatgut zu einer artenreichen, extensiven Wiese zu entwickeln. Dies hat in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen. Die Wiese ist extensiv zu beweiden oder 2x pro Jahr ab dem 15. Juni zu mähen, wobei das Mähgut abtransportiert wird. Die Wiese zu düngen ist nicht erlaubt. Das Weidemanagement ist regelmäßig zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.
- 4.3 Allgemein
- 4.3.1 Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme oder nach Inbetriebnahme der Anlage erfolgen.
- 4.3.2 Für die Gehölzpflanzungen sind autochthone Gehölze zu verwenden.
- 4.3.2 Ausgefallene Gehölze müssen ersetzt werden.

4.4

Artenliste

Die zu pflanzenden Gehölzarten sind nachfolgenden Artenlisten zu entnehmen.

Mittelgroße Bäume:

Größe mind. 3xv., H., mDB., STU 12-14 cm

Acer platanoides - Spitzahorn

Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Alnus glutinosa - Roterle

Alnus incana - Grauerle

Prunus avium - Vogelkirsche

Carpinus betulus - Hainbuche

Corylus colurna – Baumhasel

Pinus sylvestris - Kiefer

Prunus avium – Vogelkirsche

Kleinbäume:

Größe mind. 3xv, H., mDB., STU 12-14 cm

Acer campestre - Feld-Ahorn

Amelanchier lamarckii - Kupfer-Felsenbirne

Cornus mas - Kornelkirsche

Prunus mahaleb - Steinweichsel

Prunus padus - Traubenkirsche

Pyrus pyraster - Wildbirne

Sorbus aria - Mehlbeere

Sorbus aucuparia - Eberesche

Obsthochstämme in lokaltypischen Sorten:

Größe mind. 3xv., H., mDB., STU 12-14 cm

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

Hippophae rhamnoides - Sanddorn

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 lantana - Schneeball

Viburnum opulus - Schneeball

5. Sonstiges

5.1 Das Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Oberbodenschicht zu versickern.

5.2 Zur Reinigung der Module dürfen nur Reiniger verwendet werden, die sich nicht negativ auf die Schutzgüter Natur und Wasser auswirken.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Fläche von 1.198,60 m² wird innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen.

Ausgleichsfläche innerhalb des Planungsgebiets

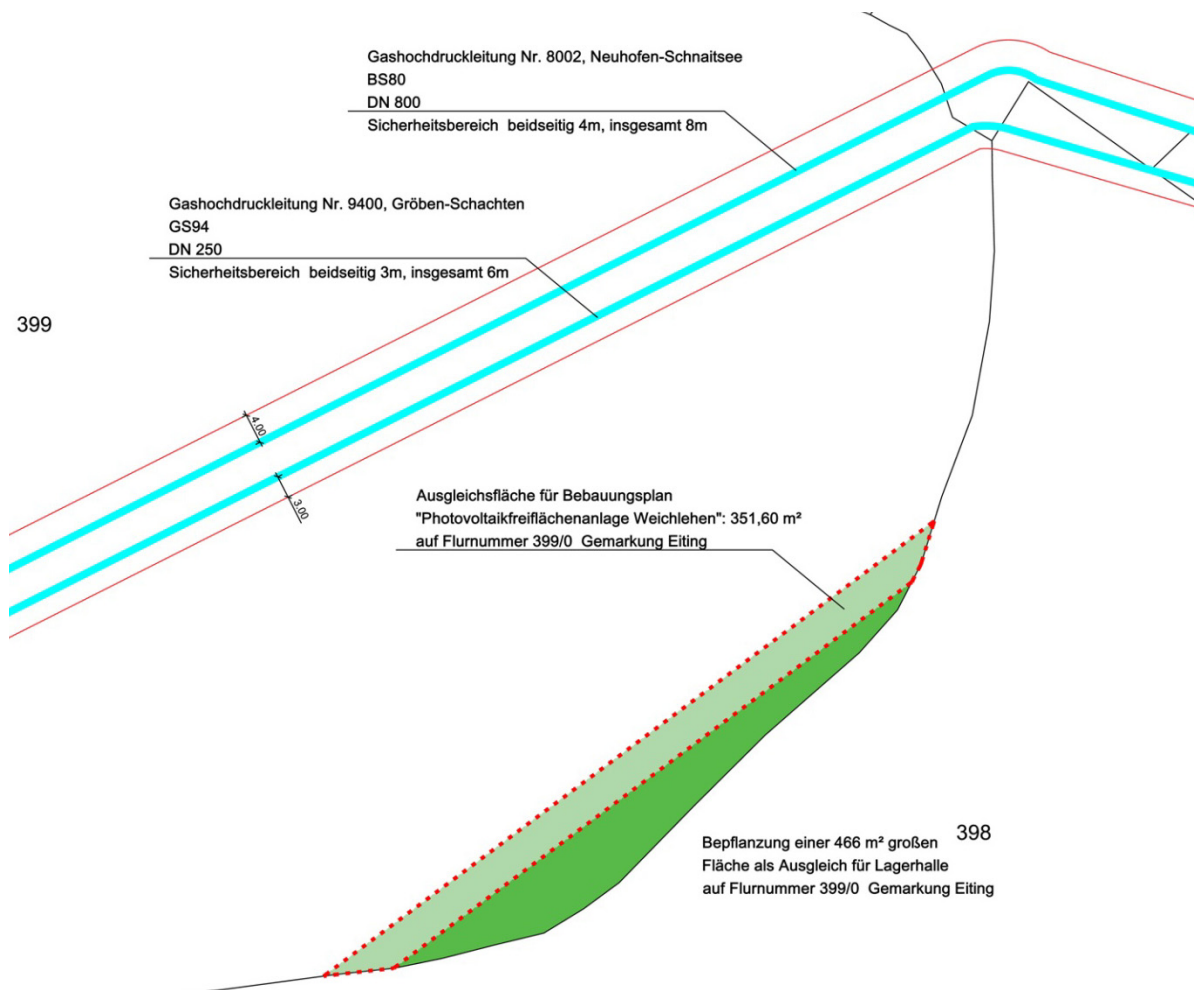
Die Fläche von 847 m² befindet sich auf dem Flurstück 403 der Gemarkung Eiting. Bei der Fläche handelt es sich um landwirtschaftlich genutztes Ackerland. Als Entwicklungsziel wird ein Feldgehölz aus heimischen Gehölzen festgelegt.

- 6.1 Auf der Ausgleichsfläche ist ein Feldgehölz mit autochthonen und standortgerechten Arten gemäß Artenliste anzulegen.
- 6.2 Das Feldgehölz wird aus Sträuchern der Qualität Str., 2xv., o.B., 100-150 cm gepflanzt. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihen beträgt 1,5m, der Reihenabstand ebenfalls 1,5m. Die Pflanzen werden versetzt gepflanzt. Die Pflanzenarten sind der Artenliste zu entnehmen.
- 6.3 Die Gehölzanpflanzung ist bis zum selbstständigen anwachsen fachgerecht zu pflegen. Ausgefallene Pflanzen müssen ersetzt werden.
- 5.4 Die Fläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden.
- 5.5 Die Ausgleichsfläche ist in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Anlage anzulegen und ist an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt zu melden.
- 5.6 Die Ausgleichsfläche ist durch eine Grunddienstbarkeit mit Reallast zu sichern.

Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsgebiets

Die Fläche von 351,60 m² befindet sich auf dem Flurstück 399 der Gemarkung Eiting. Bei der Fläche handelt es sich um landwirtschaftlich genutztes Ackerland. Als Entwicklungsziel wird ein Feldgehölz aus heimischen Gehölzen festgelegt.

- 5.7 Auf der Ausgleichsfläche ist ein Feldgehölz mit autochthonen und standortgerechten Arten gemäß Artenliste anzulegen.
- 5.8 Das Feldgehölz wird aus Sträuchern der Qualität Str., 2xv., o.B., 100-150 cm gepflanzt. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihen beträgt 1,5m, der Reihenabstand ebenfalls 1,5m. Die Pflanzen werden versetzt gepflanzt. Die Pflanzenarten sind der Artenliste zu entnehmen.
- 5.9 Die Gehölzanpflanzung ist bis zum selbstständigen anwachsen fachgerecht zu pflegen. Ausgefallene Pflanzen müssen ersetzt werden.
- 5.10 Die Fläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden.
- 5.11 Die Ausgleichsfläche ist in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Anlage anzulegen und ist an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt zu melden.
- 5.12 Die Ausgleichsfläche ist durch eine Grunddienstbarkeit mit Reallast zu sichern



Lageplan Ausgleichsfläche auf Flurstück 399, Gemarkung Eiting (ohne Maßstab)

C) Hinweise

- Grünordnung:** Die Grenzabstände laut Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten. Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.).
- Meldepflicht:** Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) gem. Art. 8 Abs. 1 u. 2 DSchG unterliegen. Aufgefundene Gegenstände u. Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn die UDB die Gegenstände nicht vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Immissionen:** Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkungen zu dulden. Es muss damit gerechnet werden, dass bei ortsüblicher und guter fachlicher Praxis durchgeführter Bewirtschaftung Geruchsbelästigungen, Lärm und Staub auch zu unüblichen Zeiten auftreten.
- Kartengrundlage:** Digitale Flurkarte (DFK)

Meldepflicht: Der Abschluss der Pflanzungen der Ausgleichsflächen und der Grünflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde Traunstein zu melden. Anschließend ist eine gemeinsame Abnahme durchzuführen.

D) Umweltbericht für den Bebauungsplan:

Der Umweltbericht i. d. F. v. 10.12.2020 ist im Anhang der Begründung beigeheftet.

E) Fachliche Einschätzung für den Bebauungsplan:

Die Fachliche Einschätzung zum Vorkommen der Zauneidechse vom 15.9.2020 vom Umweltplanungsbüro Alexander Scholz ist im Anhang der Begründung beigeheftet.

F) Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss:

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

Engelsberg, den..... –Siegel- _____
Martin Lackner, 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 hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.

Engelsberg, den..... –Siegel- _____
Martin Lackner, 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 hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.

Engelsberg, den..... –Siegel- _____
Martin Lackner, 1. Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung:

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

Engelsberg, den..... –Siegel- _____
Martin Lackner, 1. Bürgermeister

5. Beteiligung der Behörden:

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

Engelsberg, den..... –Siegel- _____
Martin Lackner, 1. Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss:

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

Engelsberg, den..... –Siegel- _____
Martin Lackner, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Engelsberg, den..... –Siegel- _____
Martin Lackner, 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 den Amtsräumen der Stadt (Gemeinde) 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).

Engelsberg, den..... –Siegel- _____
Martin Lackner, 1. Bürgermeister