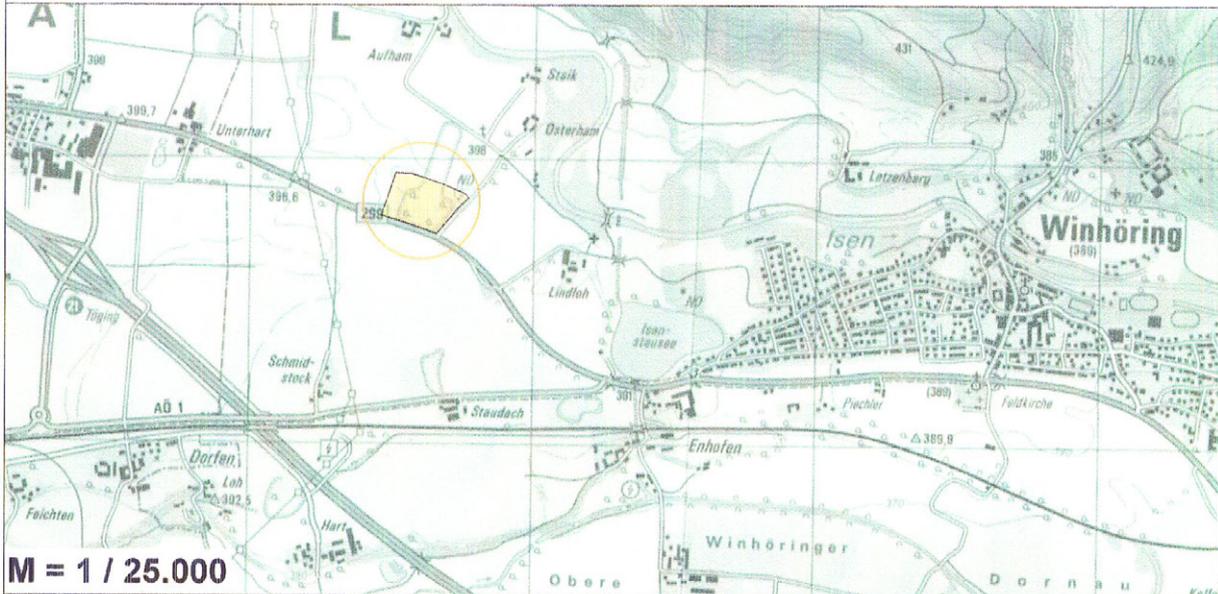


# GEMEINDE WINHÖRING

Landkreis: Altötting

Reg.-Bezirk: Oberbayern



## BEBAUUNGSPLAN NR. 29 1. ÄNDERUNG „SOLARPARK KIESGRUBE AUFHAM“

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
FLURSTÜCKNUMMER 859, GEMARKUNG WINHÖRING

**GESAMTPLAN M 1 / 1000**

ENTWURFSVERFASSER:

M. BRODMANN  
ARCHITEKTURBÜRO

LUDWIGSTR. 55  
84524 NEUÖTTING

FÜR DIE GRÜNORDNERISCHEN  
FESTSETZUNGEN:

DIPL. ING. D. LÖSCHNER - LANDSCHAFTSARCHITEKT  
HANS CAROSSA STR. 10 A - 84503 ALTÖTTING

1. ÄNDERUNG

MÜHLBACHER U. HILSE - LANDSCHAFTSARCHITEKTUR  
HERZOG-FRIEDRICH-STR. 12 - 83278 TRAUNSTEIN

DATUM:

ERSTELLT: 09.12.2008

ÄNDERUNG N.  
ABWÄGUNG: 06.03.2009

SATZUNGSBESCHLUSS: 21.04.2009

1. ÄNDERUNG: 10.09.2009

SATZUNGSBESCHLUSS  
1. ÄNDERUNG: 24.11.2009



# 1. PLANZEICHENERKLÄRUNG:

- 1.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- 1.2.  Flurstücksgrenze
- 1.3. 859 Flurstücksnummern
- 1.4.  Straßenverkehrsfläche
- 1.5.  ND 69 Naturdenkmal ( Nachrichtliche Information durch LRA zur Biotoperfassung )
- 1.6.  besteh. Masten Mittelspannungsleitung
- 1.7.  Baugrenze Solarmodule
- 1.8.  Baugrenze für Gebäude

## 2. FESTSETZUNGEN:

### 2.1. BAULICHE NUTZUNG

#### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet nach § 11 BauNVO Fotovoltaikanlage

Der Großteil der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 29 liegenden Flurstücke wird als Sondergebiet (SO) im Sinne des § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Fotovoltaikanlage festgesetzt.

Zulässig sind:

- Fotovoltaik-Module mit erforderlichen Aufständern
- Gebäude für die technische Infrastruktur (Trafo und Wechselrichter)
- erforderliche Einzäunungen.

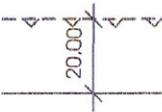
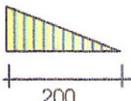
#### 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

2.1.2.1. im Sondergebiet (SO) GRZ = 0,35  
(bezogen auf die Horizontalprojektion der Module)

2.1.2.2. Es sind maximal zwei Gebäude zulässig

Die überbaubare Grundfläche wird auf zusammen max. 80 m<sup>2</sup> festgelegt.

2.1.3  Baugrenze zur Errichtung der Fotovoltaikanlage

- 2.1.4.  Baugrenze zur Errichtung der Gebäude
- 2.1.5.  Anbauverbotszone zur B 299 ( 20,00 m ab äußerem Fahrbahnrand )
- 2.1.6.  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge
- Das Sichtdreieck ist von baulichen Anlagen aller Art und von Bepflanzungen, Einfriedungen, Ablagerungen, Aufschüttungen udgl. von mehr als 0,80m über Fahrhahnniveau freizuhalten

### 3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 3.1. Der Grünordnungsplan inkl. Ergänzungen zum Umweltbericht mit den Ausgleichsflächen ist Bestandteil der Festsetzungen und liegt als Anlage bei.
- 3.2. Die grünordnerischen Festsetzungen sind im Planteil festgesetzt, eine Veränderung ist nur einvernehmlich mit der unteren Naturschutzbehörde möglich.
- 3.3. Herstellung eines Trenndammes im Bereich der Durchfahrt zwischen dem Photovoltaikstandort und der nördlich angrenzenden Kiesgrube.
- 3.4. Modellierungsmaßnahmen, die Anlage steilerer Abbauwände und weitere Maßnahmen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geregelt.
- 3.5. Wege sind nicht oder ausschließlich mit Kies zu befestigen.
- 3.6. Die bisher bereits für den Kiesabbau festgesetzten und teilweise umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind vollständig zu erhalten, noch fehlende Maßnahmen sind zu ergänzen. Die privatrechtlichen Regelungen dazu erfolgen durch den Antragsteller.
- 3.7. Die im Lageplan rot schraffierten Ausgleichsflächen im Osten, Norden und Westen sind in der im Plan dargestellten Form anzulegen.
- 3.8. Vorgeschriebene unbewachsene Flächen sind durch Mahd, Beweidung oder Entfernung aufkommenden Gehölzbewuchses freizuhalten. Pflanzflächen im Osten und Westen sind gelegentlich in Mehrjahresabständen zur Gehölzschnitt auf eine Höhe von maximal 2-3 m zu begrenzen. Ein Formschnitt ist nicht zulässig. Der Schnitt muß die natürliche Wuchsform erhalten. Ein abschnittsweiser bodennaher Rückschnitt ist möglich. Die Pflege zur Freihaltung erfolgt über die gesamte Nutzungsdauer vom Betreiber.
- 3.9. Die im Plan abgegrenzten Ausgleichsflächen sind im Rahmen des Anlagenbaus im Gelände durch Pflöcke zu markieren, soweit sie nicht ohnehin durch die Grundstücksgrenzen und den Zaunbau eindeutig fixiert sind.
- 3.10. Die begleitende Pflege besteht im Reduzieren des Gehölzaufwuchses im Süden und Osten in den erforderlichen, auch mehrjährigen Abständen und Mahd 1-2 Schnitte pro Jahr im Bereich der Photovoltaik Elemente. Der Gehölzschnitt darf nicht zu Schnitthecken führen. Die Schneidemaßnahmen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde anzumelden und mit ihr abzustimmen. Anstelle der Mahd ist die extensive Schafbeweidung zulässig. Sonstige Eingriffe in den Randbereichen, also den Ausgleichsflächen, sind mit der UNB einvernehmlich abzustimmen.

- 3.11. Die erforderliche Einzäunung der Anlage erfolgt unmittelbar randlich der Photovoltaikmodule. Alle Ausgleichsflächen sind dadurch für die Fauna frei zugänglich. Die inneren Flächen sind vor allem für Reptilien, Käfer u.ä. bedeutsam. Diese werden durch die Einzäunung nicht behindert.
- 3.12. Die festgesetzten Pflanzflächen sind so zu bepflanzen und zu pflegen, dass innerhalb von 3 Standjahren eine bodendeckende Bepflanzung gewährleistet ist.
- 3.13. In artenschutzrechtlich unkritischen Bereichen können ausser den genannten Arten alle weiteren Arten der potenziell-natürlichen Vegetation nach Seibert verwendet werden. Sonstige Arten sind mit der UNB einvernehmlich abzustimmen.

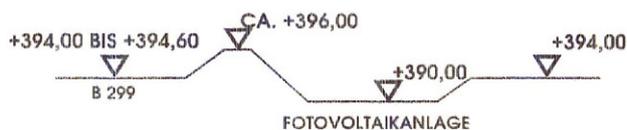
#### 4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

##### 4.1. HÖHENLAGE

Die künftige Geländehöhe der Fläche, auf der die Fotovoltaikmodule stehen, wird mit ca. + 390.00m ü NN festgelegt.

##### 4.2. GELÄNDESCHNITTE

###### 4.2.1. Nord-Süd-Richtung



###### 4.2.2. Ost-West-Richtung



##### 4.3. FESTSETZUNGEN ZU DEN FOTOVOLTAIKMODULEN

###### 4.3.1. Bodenbefestigung der Module

Die Bodenbefestigung der Module bzw. der Aufständerung ist grundsätzlich mit Erddübeln, mit in den Boden gerammten Elementen oder Punktfundamenten erfolgen.

Fundamente dürfen nicht über die Geländeoberkante ragen.

Ist es aus statischen Gründen erforderlich, sind Streifenfundamente zulässig.

Zur Vermeidung von Bodenversiegelung ist der Einsatz von großflächigen Fundamenten unzulässig.

Aufständerungen von Fotovoltaikmodulen aus chemisch behandeltem Holz sind nicht zulässig.

Durch die Fotovoltaikmodule darf die Filter- und Reinigungswirkung der jetzt vorhandenen belebten Oberbodenschicht nicht nachteilig verändert werden.

###### 4.3.2. Die Fertighöhe der Freiflächen-Fotovoltaikanlage wird mit max. 3,30m festgesetzt. Sie wird gemessen von der Bodenoberfläche bis zur Oberkante Solarmodul.

Bodenoberfläche bildet die festgesetzte Höhenkote + 390.00m ü NN

#### **4.4. FESTSETZUNGEN ZU DEN GEBÄUDEN**

4.4.1. Es sind maximal zwei Gebäude zulässig

Die überbaubare Grundfläche wird auf zusammen max. 80 m<sup>2</sup> festgelegt.

Die Gebäude sind innerhalb der im Plan eingetragenen „Baugrenze Gebäude“ zu errichten.

4.4.2. Die Gebäude sind mit einem Satteldach zu errichten.

4.4.3. Die Dachneigung der Gebäude wird auf 25-35° Dachneigung festgesetzt.

4.4.4. Als Dachdeckung sind nur ziegelrote Dachpfannen zulässig.

4.4.5. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 5,50m.

Die zulässige max. Wandhöhe an der Traufe beträgt 4,00m ( Die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Dachhaut ).

Die First- und Wandhöhe wird auf den Bezugspunkt Geländeniveau = + 390.00m ü NN festgesetzt.

4.4.6. Die Außenwände sind mit unbehandeltem Holz zu verkleiden oder weiß zu verputzen.

4.4.7. Bei den Gebäuden werden keine sanitären Einrichtungen durchgeführt, somit fällt auch kein Schmutzwasser an.

#### **4.5. EINFRIEDUNGEN**

Die Einzäunung der Freiflächen-Fotovoltaikanlage ist ohne durchgängige Sockel aus Industriezaun, Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun auszuführen.

Die Zaunhöhe beträgt maximal 2,00m ab Geländeoberkante.

Der vorgesehene Übersteigschutz ist auf das versicherungstechnisch zwingend notwendige Mindestmaß zu reduzieren.

Zur Gewährleistung der Kleintiergängigkeit ist ein Bodenabstand von ca. 10-15 cm einzuhalten.

Der Zaun verläuft ausschließlich am äußeren Rand der Solarmodule und stellt zugleich den inneren Rand der Eingrünung dar.

#### **4.6. ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHE**

Die bestehenden Verkehrsflächen der Ortsanbindung Aufham (Fl. Nr. 857) und der B 299 (FL NR. 1453) werden durch das Sondergebiet nicht unmittelbar berührt. Die Zufahrt zum Sondergebiet erfolgt über die Ortsanbindungsstraße Aufham. Der Kreuzungsbereich zur B 299 ist ausgebaut.

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten vom Grundstück zur B 299 sind nicht zulässig.

Die im Plan eingetragene Anbauverbotszone zur B 299 mit einer Tiefe von 20,00m vom äußeren Fahrbahnrand ist einzuhalten. Der bestehende Erdwall kann in der Anbauverbotszone verbleiben. ( s. Schriftverkehr per e-mail mit Hr.- Reithmaier, StBA Traunstein vom 29. und 30.10.2009 )

Mit der Einwirkung von Streusalzstaub muss gerechnet werden.

#### **4.7. ZUFAHRSMÖGLICHKEITEN**

Im Geltungsbereich sind an bis zu zwei Stellen Zufahrtsmöglichkeiten mit einer Breite von bis zu 8 m als Unterbrechung der Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie der Flächen für den Sichtschutz möglich.

#### **4.8. ZEITLICHE BEFRISTUNG GEM. § 9 (2), ABS. 1 BauGB**

Die oben festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen sind ab Satzungsbeschluss für 30 Jahre zulässig.

Nach Ablauf dieses Zeitraums sind die Festsetzungen nicht mehr gültig und die Nutzung als Freiflächen-Fotovoltaikanlage somit unzulässig.

Die Fläche ist dann wieder ihrer ursprünglichen Nutzung als „Fläche für die Landwirtschaft“ zuzuführen, ausgenommen die naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen. Diese bleiben weiter als Ausgleichsfläche erhalten, die Verpflichtung zur Pflege erlischt jedoch mit Aufgabe der festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen. Bei den Ausgleichsmaßnahmen und der Pflege wird nicht zwischen der Verursachung ( Kiesabbau oder PV-Anlage ) unterschieden.

### **5. HINWEISE**

#### **5.1. IMMISSIONSSCHUTZ**

Nach Informationen des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Herr Dr. Vogel des BAYSTMLU in Bezugnahme auf einen Artikel in Sonne, Wind & Wärme, 2/2002) sind die durch die Fotovoltaikanlage entstehenden elektrischen Gleichstromfelder als unkritisch zu betrachten. Problematisch anzusehende elektromagnetische Felder, wie sie bei der Transformation von Gleichstrom zu Wechselstrom entstehen, erfolgen ausschließlich im Umfeld der Transformation. Die für die Umwandlung erforderlichen Gebäude bewirken eine Minderung der elektromagnetischen Strahlung, die nur bei Tageslicht entsteht.

Nach Mitteilungen des Fraunhofer Instituts in Freiburg ist ein elektromagnetisches Feld im Umfeld der Transformation aufgrund der relativ geringen Feldstärken nach einem Meter nicht mehr nachweisbar.

Es ist davon auszugehen, dass die entstehenden Feldemissionen der Wechselrichteranlagen und der Transformatorenstationen außerhalb des Zauns vernachlässigbar sind. Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte der 26. BImSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder in der Fassung vom 16.12.1996) werden durch die geplante Anlage bei weitem unterschritten. Auch durch die Weiterleitung von Strom ist keine Überschreitung der Grenzwerte zu erwarten.

Der kleinste Abstand zwischen der vorgesehenen Anlage und Wohnbebauung im Umfeld beträgt etwa 300 m. Immissionsschutzmaßnahmen hinsichtlich Elektrosmog für die vorgesehene Freiflächen-Fotovoltaikanlage sind aufgrund des vorhandenen Abstandes zur Wohnbebauung nicht erforderlich.

## 5.2. ANSCHLUSS AN VORHANDENE VERSORGUNGSLEITUNGEN

Die Einspeisung des Solarstroms erfolgt nach Transformation in das 20 KV-Netz der EVIS-Netz GmbH + CoKG.

## 5.3. DENKMALSCHUTZ

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege/ Bodendenkmäler anzuzeigen.

## 5.4. SCHÄDLICHE BODENVERUNREINIGUNGEN UND ALTLASTEN

Bestehen konkrete Anhaltspunkte bezüglich einer schädlichen Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder einer Altlast (z.B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) sind diese dem Landratsamt Altötting unverzüglich anzuzeigen.

## 6. FLÄCHENBILANZIERUNG

|   |                             |                   |
|---|-----------------------------|-------------------|
| Sondergebiet:                                     | 16.964 m <sup>2</sup>       | = 65,88 %         |
| Flächen für die Eingrünung entlang B 299:         | 3.283 m <sup>2</sup>        | = 12,75 %         |
| Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft: |                             |                   |
| Bereits erfasste Biotope:                         | 510 m <sup>2</sup>          | = 1,98 %          |
| Weiterentwicklung Biotopverband:                  | 4.993 m <sup>2</sup>        | = 19,39 %         |
| ges.:   | 5.503 m <sup>2</sup>        |                   |
| <b>GESAMT:</b>                                    | <b>25.750 m<sup>2</sup></b> | <b>= 100,00 %</b> |

## **Verfahrensvermerke: zum Bebauungsplans Nr. 29 „Solarpark Kiesgrube Aufham“**

### **1. Aufstellungsbeschluss und Bekanntmachung:**

Die Gemeinde Winhöring hat am 24.06.2008 mit Beschluss Nr. 43 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Solarpark Kiesgrube Aufham“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB erfolgte am 03.07.2008.

### **2. Fachplaner:**

Der Plan wurde im Entwurf bearbeitet durch das Architekturbüro M. Brodmann, Ludwigstrasse 55, 84524 Neuötting. Der Grünordnerische Teil wurde bearbeitet durch Landschaftsarchitekt D. Löschner, Hans- Carossa- Strasse 10a, 84503 Altötting.

### **3. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:**

Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vom 29.12.2008 bis 29.01.2009 öffentlich dargelegt. Die voraussichtlichen Auswirkungen wurden dabei aufgezeigt; Grundlage war das Plankonzept mit Stand vom 09.12.2008.

### **4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:**

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.12.2008 zum Planentwurf um fachliche Stellungnahme gebeten; soweit sie nicht bereits im Vorfeld in die Planungen eingebunden worden sind.

### **5. Billigungs- und Auslegungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 180 vom 17.02.2009 die Anregungen abgewogen, die Planung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

### **6. Bekanntmachung und öffentliche Auslegung:**

Die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB erfolgte am 11.03.2009.

In der Zeit vom 19.03.2009 bis 20.04.2009 fand die öffentliche Auslegung statt.

### **7. Abwägung der Anregungen und Satzungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 230 vom 21.04.2009 die Anregungen abgewogen und den Bebauungsplan Nr. 29 „Solarpark Kiesgrube Aufham“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

### **8. Bekanntmachung und Inkrafttreten:**

Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig (§ 10 Abs. 2 und 3 BauGB). Der Satzungsbeschluss wurde am 03.07.2009 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Winhöring zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Abs. 4 und der §§ 214, 215 und 215 a BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Winhöring, den 03.07.2009  
Gemeinde Winhöring

Johann Daferner, Bürgermeister



# Verfahrensvermerke zur 1. Änderung:

## 1. Änderung-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

Die Gemeinde Winhöring hat am 22.09.2009 mit Beschluss Nr. 325 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Solarpark Kiesgrube Aufham“ beschlossen. Grundlage dafür war das Plankonzept mit Stand vom 10.09.2009. Gleichzeitig wurde die öffentliche Auslegung beschlossen.

## 2. Fachplaner:

Der Plan wurde im Änderungsentwurf bearbeitet durch das Architekturbüro M. Brodmann, Ludwigstrasse 55, 84524 Neuötting. Der Grünordnerische Teil wurde bearbeitet durch das Landschaftsarchitekturbüro Mühlbacher u. Hilse, Herzog- Friedrich- Str. 12, 83278 Traunstein.

## 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.09.2009 zum Änderungsentwurf um fachliche Stellungnahme zu den geänderten und ergänzten Teilen der Planung gebeten; soweit sie nicht bereits im Vorfeld in die Planungen eingebunden worden sind.

## 4. Bekanntmachung und öffentliche Auslegung:

Die Bekanntmachung zur Änderung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB, sowie zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte am 23.09.2009. In der Zeit vom 01.10.2009 bis 15.10.2009 fand die öffentliche Auslegung statt.

## 5. Abwägung der Anregungen und Satzungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 367 vom 24.11.2009 die Anregungen abgewogen und die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Solarpark Kiesgrube Aufham“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

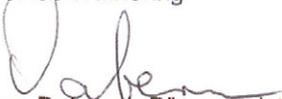
## 6. Bekanntmachung und Inkrafttreten:

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist nicht genehmigungspflichtig (§ 10 Abs. 2 und 3 BauGB). Der Satzungsbeschluss wurde am 03.12.2009 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Winhöring zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Abs. 4 und der §§ 214, 215 und 215 a BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 03.12.2009 in Kraft getreten.

Winhöring, den 03.12.2009  
Gemeinde Winhöring

  
Johann Daferner, Bürgermeister

