



# GEMEINDE WINHÖRING

Landkreis Altötting

Reg.-Bezirk: Oberbayern



## BEBAUUNGSPLAN NR. 34 „SONDERGEBIET FREIFLÄCHEN- PHOTOVOLTAIKANLAGE STAUDACH“

GEMARKUNG WINHÖRING, FLURSTÜCK-NUMMERN: 1353; 1426/1

## BEBAUUNGSPLANENTWURF M 1 / 1000

ENTWURFSVERFASSER:

M. BRODMANN  
ARCHITEKTURBÜRO

LUDWIGSTR. 55  
84524 NEUÖTTING

FÜR DIE GRÜNORDNERISCHEN  
FESTSETZUNGEN:

DIPL. ING. DIETER LÖSCHNER  
LANDSCHAFTSARCHITEKT






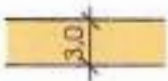

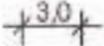

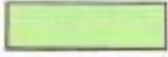

HANS CAROSSA STR. 10 A  
84503 ALTÖTTING



DATUM:

ERSTELLT:	17.02.2012
GEÄNDERT:	20.02.2012
GEÄNDERT:	01.08.2012
GEÄNDERT:	09.11.2012
SATZUNGSBESCHLUSS	20.11.2012

## 1. PLANZEICHENERKLÄRUNG:

- |       |   |   |
|-------|---|---|
| 1.1.  |    | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans        |
| 1.2.  |    | Flurstücksgrenze  |
| 1.3.  | 80/2  | Flurstücksnummern   |
| 1.4.  |    | bestehende Bahnlinie München Ost Pbf-Simbach (Inn)                |
| 1.5.  |    | Straßenverkehrsfläche   |
| 1.6.  |    | bestehender Fuß-/Radweg   |
| 1.7.  |    | geplante Fahrwege (mit Angabe der Breite)                         |
| 1.8.  |    | Baugrenze Solarmodule   |
| 1.9.  | 398,5m ü NN   | Höhenkote   |
| 1.10. |  | Maßangabe in Metern   |
| 1.11. |  | Randeingrünung mit Gehölzstreifen mit Angabe der Breite in Metern |
| 1.12. |  | Ausgleichsfläche  |
| 1.13. |  | Einzäunung  |

## 2. FESTSETZUNGEN:

### 2.1. BAULICHE NUTZUNG

#### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet nach § 11 BauNVO Photovoltaikanlage

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34 der Gemeinde Winhöring liegenden Flurstücke werden als Sondergebiet (SO) im Sinne des § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlage festgesetzt.

Zulässig sind:

- Photovoltaik-Module mit erforderlichen Abständen
- 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 drei Technikgebäude zulässig

Die überbaubare Grundfläche der Technikgebäude wird festgelegt auf:  
- pro Technikgebäude zulässige Grundfläche max. 30 m<sup>2</sup>  
Die Technikgebäude dürfen nur innerhalb der „Baugrenze Module“ errichtet werden.

2.1.3 MODULE Baugrenze  
zur Errichtung der Photovoltaikanlage

## 2.1.4 Archäologische Untersuchung

Vor Baubeginn ist durch den Vorhabensträger die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert, entsprechend den Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege, auf dessen Kosten zu untersuchen.

# 3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN:

## 3.1 PFLANZBINDUNGEN UND ANPFLANZUNGEN GEM. §9 ABS. 1 NR. 15 UND NR. 25 BAUGB

### 3.1.1 Private Randbegrünungsflächen – Gehölzpflanzungen

Die privaten Gehölzflächen sind gemäß Pflandarstellung mit den zulässigen Arten der Auswahlliste zu bepflanzen.

Bei den Gehölzflächen bis rd. 2 m Höhe am West- und Ostrand sind bevorzugt Wildrosen (*Rosa arvensis*) zu verwenden. Weitere geeignete und bei Bedarf in der Wuchshöhe zu begrenzende Arten sind Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*) und Schlehdorn (*Prunus spinosa*).

Entlang der Kreisstraße ist eine bläcklichte Strauchpflanzung anzulegen. Die Breite beträgt zwischen 4 bis zu 8 m. Diese Fläche ist vollständig mit den in der Pflanzliste angegebenen Sträuchern zu bepflanzen.

Die Pflanzdichte wird bei höhenbegrenzter Pflanzung am West- und Ostrand mit im Durchschnitt 1 Pflanze pro 2 qm und bei der Pflanzung entlang der Kreisstraße mit 1 Pflanze pro 2,5 qm festgesetzt.

Bei Pflanzungen entlang der Bahnlinie ist als Mindestabstand zur nächstliegenden Gleisachse die Endwuchshöhe zuzüglich 2,5m einzuhalten.

### 3.1.2 Zulässige Pflanzenarten für festgesetzte Pflanzungen

Es sind ausschließlich die aufgeführten Arten zulässig. Andere Arten können bei einvernehmlicher Zustimmung der Gemeinde Winhöring und der unteren Naturschutzbehörde verwendet werden. Es sind nur Pflanzen autochthoner Herkunft zulässig.

#### Auswahlliste Bäume und Sträucher

(Bäume sind bei rechtlicher Zulässigkeit möglich, werden aber nicht vorgeschrieben)

Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>		
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> und <i>oxyacantha</i>	Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schlehdorn	<i>Prunus spinosa</i>	Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>	Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>

Mindestpflanzgröße: Sträucher ab IStr. 2 Tr 70-90 oder vergleichbare Forstsortierung

Bei den Pflanzungen sind die Vorgaben der Liste giftiger Pflanzenarten des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit (Bekanntmachung MABl Nr. 21/1976) zu beachten. Sehr stark giftige (akut lebensgefährliche) Pflanzen sind im öffentlich zugänglichen Bereich nicht zulässig. Dies sind z.B. Seidelbast (*Daphne mezereum*) und Pfaffenhütchen (*Evonymus europaeus*).

### 3.1.3 Pflanzzeitpunkt

Die vorgeschriebenen Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung des jeweiligen Bau(abschnitt)s folgenden Pflanzperiode herzustellen und fachgerecht zu pflegen.

### 3.1.4 Pflege der Grünflächen und Pflanzungen

Alle Grün- und Sickerflächen und Pflanzungen sind zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit ausreichend zu pflegen. Ausfälle bei Pflanzungen und Schäden an den Flächen und Einrichtungen sind unabhängig von der Ursache zu beheben. Ausnahmegenehmigungen können nur durch die Untere Naturschutzbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden.

Extensive Pflege der Wiesenflächen entweder durch extensive Beweidung oder durch zweimalige Mahd mit Mähgutabfuhr. Düngen und Mulchen sind nicht erlaubt. Bei den Ausgleichsflächen sind mehrjährig gemähte Altgrasfluren (Mahd nur alle 1 bis 3 Jahre) an geeigneten Stellen anzulegen.

## 3.2 Retentions- und Sickermulden

Niederschlagswasser wird vor der Bahnlinie und vor dem Wasserdurchlass unter der Bahnlinie in einer Retentionsmulde breitflächig versickert. Aufbau und Funktionsweise der Mulde sind im Umweltbericht in Abschnitt 4.5 detailliert beschrieben. Die hergestellte Versickerungseinrichtung hat den geltenden Regeln der Technik zu entsprechen. Insbesondere ist die Eignung des Untergrundes zur Versickerung vor Anlage der Sickermulden zu prüfen. Die Größe und der Aufbau der Mulden ist dem Untergrund anzupassen. Andere Entwässerungslösungen sind einvernehmlich mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Hinweis: Entsprechend § 37 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

## 3.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wird ausführlich im Umweltbericht behandelt. Ein Teil der Ausgleichsmaßnahmen besteht in der Einsaat aller mit PV-Elementen belegten Flächen mit autochthonem Saatgut. Das verwendete Saatgut ist durch Vorlage eines Nachweises (Zertifikat) nachzuweisen. Es wird eine Ausgleichsfläche von insgesamt 2609 qm auf dem beplanten Grundstück Fl.Nr. 1353 Gmkg. Winhöring festgesetzt.

Alle Flächen werden als thermophile Altgras- und Hochstaudenflur sowie als Retentionsmulde hergestellt. Eine detaillierte Beschreibung der ökologischen Aufwertungsmaßnahmen befindet sich im Umweltbericht. Die privaten Ausgleichsflächen sind durch Grundbucheintrag zu sichern.

Alle ökologischen Vermeidungsmaßnahmen und ökologischen Aufwertungsmaßnahmen entsprechend der Darstellung im Umweltbericht sind mit festgesetzt.

## 3.4 Nachweis der fachgerechten Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen

Die fachgerechte Herstellung der Ausgleichsflächen ist durch die Bestätigung einer anerkannten Fachkraft (Biologe, Landschaftsplaner) nachzuweisen. Es wird der Einsatz einer ökologischen Baubegleitung empfohlen.



### 3.5 Nächtliche Beleuchtung

Eine nächtliche Beleuchtung darf ausschließlich mit Leuchtmitteln erfolgen, die für nachtaktive Insekten gering gefährlich sind. Weiterhin sind Bewegungsmelder einzusetzen, um die Ausleuchtungszeiträume auf das vermeidbare Maß zu begrenzen.

Hinweise: Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

## 4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN:

### 4.1. FESTSETZUNGEN ZU DEN PHOTOVOLTAIKMODULEN

#### 4.1.1. Bodenbefestigung der Module

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

Aufständerungen von Photovoltaikmodulen aus chemisch behandeltem Holz sind nicht zulässig.

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

4.1.2. Die Fertighöhe der Freiflächen-Photovoltaikanlage wird mit max. 3,00 m festgesetzt. Sie wird gemessen von der Bodenoberfläche bis zur Oberkante Solarmodul.

### 4.2. FESTSETZUNGEN ZU DEN GEBÄUDEN

#### 4.2.1. Es sind maximal drei Technikgebäude zulässig

Die überbaubare Grundfläche der Technikgebäude wird festgelegt auf:

- pro Technikgebäude zulässige Grundfläche max. 30 m<sup>2</sup>.

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

#### 4.2.2. Bei den Technikgebäuden sind folgende Dachformen zulässig:

Flachdach oder Satteldach

#### 4.2.3. Die Dachneigung des Satteldaches am Technikgebäude wird auf 25-35° Dachneigung festgesetzt.

#### 4.2.4. Als Dachdeckung sind bei Satteldächern nur ziegelrote Dachpfannen zulässig.

#### 4.2.5. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 4,50 m.

Die zulässige max. Wandhöhe an der Traufe beträgt 3,50 m (Die Wandhöhe ist die Höhe zwischen natürlichem Gelände und dem Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Dachhaut, bei Flachdachausbildung die Höhe zwischen natürlichem Gelände und dem oberen Abschluss der Außenwand (Oberkante Attika)).

#### 4.2.6. Die Außenwände sind mit unbehandeltem Holz zu verkleiden oder zu verputzen (mit gebrochen weißem oder pastellfarbigem Anstrich).

#### 4.2.7. Bei den Gebäuden dürfen keine sanitären Einrichtungen ausgeführt werden, bei denen Schmutzwasser anfällt.

#### 4.3. EINFRIEDUNGEN

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

Die maximal zulässige Zaunhöhe (Gesamthöhe mit Bodenabsand, Zaunelement und Übersteigenschutz) beträgt 2,50 m ab Geländeoberkante.

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

Zur Gewährleistung der Kleintierdurchlässigkeit ist ein Bodenabstand von mind. 15 cm einzuhalten.

Es wird festgesetzt, dass der Zaun an der West-, Süd-, und Ostseite am äußeren Rand des Eingrünungstreifens verläuft und an diesen Stellen zugleich den Geltungsbereich des Bebauungsplanes darstellt. Die Einzäunung ist ausschließlich an den in der Planzeichnung eingetragenen Stellen zulässig.

#### 4.4. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

### 5. HINWEISE

#### 5.1. ANSCHLUSS AN VORHANDENE VERSORGUNGSLEITUNGEN

Die Einspeisung des Solarstroms erfolgt nach Transformation in das übergeordnete Leitungsnetz der Stadtwerke Mühldorf.

#### 5.2. MÖGLICHE BEEINTRÄCHTIGUNGEN

Bei der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und aus dem Bahnbetrieb können Staubemissionen auftreten, die den Wirkungsgrad der Module zeitweise beeinträchtigen können.

### 6. FLÄCHENBILANZIERUNG

Flurst.-Nr.	1353 (westl. Teil)	5.766 m <sup>2</sup>	
	<u>1353 (mittlerer Teil)</u>	<u>17.072 m<sup>2</sup></u>	
<b>GELTUNGSBEREICH 1353 T</b>		<b>22.838 M<sup>2</sup></b>	<b>= 100,00 %</b>
Davon	Flächen für Wege/Zufahrten	2.216 m <sup>2</sup>	= 9,70 %
	Grünflächen und Ausgleichsflächen	5.542 m <sup>2</sup>	= 24,27 %
	<u>Baufläche Solarmodule/Gebäude</u>	<u>15.080 m<sup>2</sup></u>	<u>= 66,03 %</u>
<b>GELTUNGSBEREICH 1353 T</b>		<b>22.838 M<sup>2</sup></b>	<b>= 100,00 %</b>



# Verfahrensvermerke:

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage Staudach“

## 1. Aufstellungsbeschluss:

Die Gemeinde Winhöring hat am 26.07.2011 mit Beschluss Nr. 780 und 781 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage Staudach“ beschlossen. Die Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB erfolgte am 28.07.2011.

## 2. Fachplaner:

Der Plan wurde im Entwurf bearbeitet durch das Architekturbüro M. Brodmann, Ludwigstrasse 55, 84524 Neuötting. Der grünordnerische Teil (mit Umweltbericht) wurde bearbeitet durch Landschaftsarchitekt D. Löschner, Hans-Carossa-Str. 10a, 84503 Altötting.

## 3. Billigung der Planung:

Der Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 803 vom 20.09.2011 und Beschluss Nr. 892 vom 28.02.2012 die Planungsänderungen des Bebauungsplanes Nr. 34 „Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage Staudach“ beschlossen und gebilligt.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses, sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 13.03.2012.

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

Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vom 21.03.2012 bis einschließlich 20.04.2012 öffentlich dargelegt. Die voraussichtlichen Auswirkungen wurden dabei aufgezeigt; Grundlage war das Plankonzept mit Stand vom 20.02.2012.

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

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.03.2012 zum Planentwurf um fachliche Stellungnahme gebeten.

## 6. Billigungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 1018 vom 31.07.2012 die Anregungen abgewogen.

## 7. Bekanntmachung und öffentliche Auslegung:

Die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB erfolgte am 01.08.2012.

In der Zeit vom 09.08.2012 bis einschließlich 10.09.2012 fand die öffentliche Auslegung statt.

## 8. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.08.2012 zum geänderten Planentwurf um fachliche Stellungnahme gebeten.

## 9. Abwägung der Anregungen:

Der Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 1039 vom 18.09.2012 die Anregungen abgewogen.

## 10. Satzungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 1069 vom 20.11.2012 den geänderten Bebauungsplanentwurf (Stand 09.11.2012) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Winhöring, den 21.11.2012

Gemeinde Winhöring

Johann Daferner, Bürgermeister



## 10. Bekanntmachung und Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig (§ 10 Abs. 2 und 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluss wurde am 13.12.2012 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 13.12.2012 in Kraft getreten.

Winhöring, den 13. Dez 2012

Gemeinde Winhöring

Johann Daferner, Bürgermeister

