

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet nach
§ 11 Abs. 2 BauNVO Zweckbestimmung:
Energieerzeugung Photovoltaik

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

3. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
private Zufahrt zur Freiflächen-
Photovoltaikanlage (Vorschlag)

4. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Extensiv-Grünland
- freiwachsende Strauch-Hecke
- mehrfährige Blühfläche
- mehrfährige Blühfläche mit lockeren
Strauch-Heckenpflanzungen

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkante maßgebend)

Einzäunung Freiflächen-Photovoltaikanlage

Flurgrenze

344/4 Flurnummer

Maßangabe in m

Gebäude vorhanden mit Hausnummer

Trafo-Station (vorgeschlagener Standort)

Modulische für Photovoltaik-Module
(vorgeschlagene Anordnung und Ausrichtung)

Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern
mit Biotopnummer

Ausgewiesene Vorrangflächen für den
Naturschutz aus dem Flächennutzungsplan

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung Bezeichnung
Fm: max. überbaubare Grundfläche für Module und die notwendigen Betriebsanlagen in Quadratmeter
TH: max. Traufhöhe Betriebsgebäude
FH: max. Firsthöhe Betriebsgebäude
AH: max. Anlagenhöhe Modul

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "SO PV-ANLAGE REUT" M 1:1.000



II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 - 15 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet Erneuerbare Energien (§11, Abs. 2 BauNVO)
Im Sondergebiet ist eine freistehende Photovoltaikanlage zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Ferner sind innerhalb des Sondergebietes Photovoltaikanlagen Gebäude bzw. bauliche Anlagen zulässig, die der Aufnahme von zugehörigen Anlagen dienen und die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind. Dies sind z.B. Trafos, Wechselrichter und Übergabestationen.
Die Grundfläche der möglichen Gebäude und baulichen Anlagen darf einen Wert von 50 m² nicht überschreiten.
max. zulässige GRZ (Grundflächenzahl): ≤ 0,5

2. Gebäude und bauliche Anlagen

Max. Modulhöhe: 3,00 m über OK natürlichem Geländeniveau
Min. Modulhöhe: 0,80 m über natürlichem Geländeniveau
Min. Modul-Reihenabstand: 1,90 m (besonnter Streifen zwischen Modulreihen)
Max. Firsthöhe Nebengebäude: 3,50 m (Wechselrichter-/Trafostationen) über OK natürlichem Geländeniveau

3. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayVO)

Art und Höhe
Die Einfriedungen sind als (verzinkte) Maschendrahtzäune oder Stabgitterzäune mit einer Höhe von max. 2,20 m über OK natürlichem Geländeniveau auszuführen.

Abstände

Die Zaunanlage ist von öffentlichen Erschließungsflächen und von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mind. 50 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken.

Zaunsockel

Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen zulässig; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von 1M, 15 cm einzuhalten.

4. Nicht überbaute Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. des § 14 BauNVO unzulässig.

5. Gestaltung der baulichen Anlagen

Aufständerungen von Solarmodulen sind aus Metall herzustellen. Die Gründung hat mit Einzelfundamenten (Ramm- oder Schraubfundamente) zu erfolgen. Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserdurchlässig (z.B. als Schotterrasenflächen) zu befestigen.

6. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nicht zulässig. Zulässig sind ausschließlich anlagenspezifische Informationstafeln an den Zufahrtstoren und Betriebsgebäuden bis zu einer Ansichtfläche von je max. 1 m².

7. Aufschüttungen und Abgrabungen

Auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes breitflächig über einen belebten Oberboden zu versickern. Um bei größeren Regenereignissen einen Übertritt von Regenwasser auf andere Grundstücke zu vermeiden sind ggf. an den Rändern entsprechende Mulden anzulegen.

8. Wasserwirtschaft

Auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes breitflächig über einen belebten Oberboden zu versickern. Um bei größeren Regenereignissen einen Übertritt von Regenwasser auf andere Grundstücke zu vermeiden sind ggf. an den Rändern entsprechende Mulden anzulegen.

9. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayVO, sowie sich aus den Festsetzungen keine anderen Abstände ergeben.

10. Zeitliche Begrenzung der Nutzung SO und Festsetzungen der Anschlussnutzung (§12 Abs. 3 a Satz 1 BauGB)

Die Nutzung ist befristet auf die mögliche Funktions- und Betriebszeit der Freiflächen-Photovoltaikanlage. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungs sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.
Nach endgültiger Aufgabe der Photovoltaiknutzung sind alle Anlagenteile und Betriebsgebäude abzubauen und der ursprüngliche Zustand des Geländes wiederherzustellen. Die Fläche wird wieder ihrer ursprünglichen Nutzung (landwirtschaftliche Acker- und Grünlandfläche) zugeführt. Nach Rückbau der PV-Anlage sind bei einer Beseitigung der zur Eingrünung und Eingriffsminderung dienenden Gehölze die dann gültigen Rechtsvorschriften zu beachten.

11. Blendwirkung, elektromagnetische Felder

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten, vorhandener und zu pflanzender Gehölzstrukturen und des Ausfallwinkels kann davon ausgegangen werden, dass keine Gefahr durch Blendwirkung entsteht. Ebenso ist aus diesen Gründen eine Blendwirkung für den Menschen/Wohngebiete nahezu ausgeschlossen.
Die vorhandenen Gehölzstrukturen um das Plangebiet schirmen den Nahbereich vor Lichtreflexionen ab. Daher ist von keinen bis geringen Blendwirkungen für den Menschen auszugehen. Mögliche Blendwirkungen können durch die Verwendung blendarmer Module zusätzlich minimiert werden. Die Photovoltaikanlage ist so zu errichten und zu betreiben, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen (z.B. Blendwirkung) an den nächstgelegenen Immissionsorten (Wohnhäusern) auftreten. Sofern mit Blendwirkungen zu rechnen ist, sind Maßnahmen wie Lichtschutzpflanzungen oder eine blendefreie und nicht reflektierende Ausführung der Photovoltaikanlage vorzusehen. Elektromagnetische Felder der Anlage sind so auszuführen, dass die Schutz- und Vorsorgewerte gem. 26. BImSchV eingehalten werden.

12. Wissenflächen im Sondergebiet

Innerhalb der eingezäunten Fläche ist eine Grünlandansaat der Region 16 (Grundmischung), besser eine Mahdgrutbetragung mit örtlichen Naturgemischen vorzunehmen. Die Fläche ist extensiv mit einer 2-schürigen Mahd zu pflegen. Schnitthöhe mind. 10 cm. Mahdgrut nach Möglichkeit einige Tage liegen lassen und anschließend abtransportieren. Eine Mulchung ist nicht zulässig. Alternativ oder in Kombination ist eine Beweidung mit 0,80-1,0 GV/ha möglich. Eine Düngung der Fläche und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Die erste Mahd hat im Zeitraum von 15.06. bis 30.06. und die zweite Mahd vom 01.09. bis 15.09. zu erfolgen.

13. Gehölzpflanzungen und Pflegemaßnahmen

Das Sondergebiet ist südöstlich und südwestlich mit einer 5 m breiten 2-reihigen autochthonen Strauch-Heckenpflanzung (Vorkommensgebiet 6.1, lt. BFN) einzugrünen. Der Baumstamm beträgt mind. 15 %. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m innerhalb der Reihe und 2,0 m zwischen den Reihen. Es sind mind. 3-5 Stück einer Art gem. Artenliste (siehe Punkt 14) in Gruppen zu pflanzen. Auf Höhe der vorgelagerten Strauchbänke am südlichen Rand wird die Hecke unterbrochen und sind lockere Strauchpflanzungen in Gruppen anzulegen. Auf der südwestlichen Seite ist vor die Hecke eine 5 m breite lockere Strauchpflanzung in Gruppen anzulegen. Die Grünflächen zwischen den Gehölzgruppen sind als Blühflächen mit örtlichen Naturgemischen (Mahdgrut, Heudrusch) oder standortgerechtem Regio-Saatgut (Herkunftsregion 16, Mehrjährige Blühmischungen) einzusäen. Diese Blühfläche ist in einem 5 m breiten Streifen südwestlich auszudehnen, sowie an der östlichen Seite in einem 10 m breiten Streifen anzudehen.
Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Pflanzung mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Zaun ist zeitlich befristet, bis der Bewuchs der Eingrünung eine erforderliche Höhe und Dichte erreicht hat. Nach max. 7 Jahren verpflichtet sich der Betreiber den Wildschutzzaun zu entfernen.
Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Errichtung der Anlage fertigzustellen. Der Erhalt der Pflanzen ist durch regelmäßige und fachliche Pflege zu sichern. Kopschnitte sind untersagt. Bei Verlust einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu leisten. Ein planerartiger Rückschnitt der Hecke ist frühestens nach 10-15 Jahren im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

14. Pflanzliste

Auswahlliste zu autochthonen Sträuclern (l. Str., 3-5 Triebe, 60-100 cm):

- Corylus avellana Hasel
- Crataegus ssp. Weißdorn
- Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster
- Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
- Prunus spinosa Schlehe
- Rhamnus cathartica Kreuzdorn

III. TEXTLICHE HINWEISE

1. Angrenzende Landwirtschaft

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm, sowie eventuelle Steinschlagrisiken sind vom Betreiber entschuldigungslos zu dulden. Ebenfalls sind Immissionen aus den angrenzenden Gehölzflächen (Laubfall, Pollenflug u. ä.), sowie Beschattung durch Gehölzbäume hinzunehmen. Die regelmäßige Pflege der Planungsfäche hat so zu erfolgen, dass das Auskommen eventueller Schädlingen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Nachbarflächen vermieden werden.

2. Grenzabstände

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:
Zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie bei Sträuclern über 2,0 m Wuchshöhe, 0,5 m bei Sträuclern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
Zu landwirtschaftl. Grundstücken: 4,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie bei Sträuclern über 2,0 m Wuchshöhe, 2,0 m bei Sträuclern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

3. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Öle im Bereich von Trafos und oder Wechselrichter) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften der Bundesanlagenverordnung - AwSV - zu erfolgen. Die Verwendung von chemischen Mitteln bei der Pflege von Modulen und deren Aufständerung ist nicht zulässig.

4. Brandschutz

Die Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist gemäß den Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr auszuführen. Des Weiteren ist folgendes zu berücksichtigen:
- Zu und zwischen den Modulreihen sind fußläufige Wege in einer lichten Breite von mind. 2,0 m zu schaffen, die als Feuerwehrzugang genutzt werden können.
- Die Anlage erschließenden Feld- und Waldwege müssen so angelegt werden, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein.
- Hierzu wird auch auf die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und die DIN 14095 Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken verwiesen.
- Bei der Bebauung im Bereich von Hochspannungsfreileitungen sind die einschlägigen Sicherheitsvorschriften in Abstimmung mit der Schutzstelle zu beachten; auf die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 06.02.1981, Nr. II § 10-9/130 - 388 (MAB Nr. 4/1981), Seite 90) wird hingewiesen.
- Die Zugänge zu den Anlagen sind mit Zäunen in einer lichten Breite von mindestens 2 m herzustellen.
- Der Anlagenbetreiber hat einen Feuerwehrplan auf Grundlage der DIN 14095 in Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzstelle des Landkreises Rottal-Inn (Kreisbrandrat) anzufertigen und der örtlichen Feuerwehr vor Inbetriebnahme der Anlage zur Verfügung zu stellen.
- Die Führungskräfte der örtlichen Feuerwehr sind in die Photovoltaikanlage einzuweisen.
- Am Objektzaun ist eine geprägte Tafel anzubringen, auf der die gesicherte Erreichbarkeit (Telefonnummer) eines verantwortlichen Ansprechpartners der Anlage zu entnehmen ist.

5. Gehölzpflanzungen

Es wird empfohlen, die vorgesehenen Gehölzpflanzungen bzw. privaten Grünflächen auch über die Betriebsdauer der Anlage hinaus in größtmöglichem Umfang, zumindest aber 50 % davon unter Einbindung in ein Biotopverbundsystem dauerhaft zu erhalten.

6. Folgenutzung/Wiedernutzung

Es wird empfohlen, für die Bereiche mit Folgenutzung / Wiedernutzung als landwirtschaftliche Flächen nach Abbau der Photovoltaikanlage bzw. nach Ablauf der Betriebsdauer der Anlage eine klima-, boden- und wasserschonende Bewirtschaftung nach den Grundsätzen des kontrolliert-biologischen Landbaus zu betreiben.

7. Baustellenzufahrt

Es wird empfohlen, sofern notwendig, anstelle von Kies oder Schotter beim Unterbau von Strassen, Wegen und Stellplätzen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat zu verwenden.

8. Bodendenkmäler

Art. 8 Abs. 1 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 Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses 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.

9. Hochwasser / Starkniederschläge

Aufgrund vermehrten Auftretens von Starkniederschlägen ist ggf. mit Hochwasser und Überflutungen zu rechnen. Der Bauverwerber muss diesbezüglich eigenverantwortlich Vorsorge treffen und die Bauweise den Verhältnissen anpassen, damit keine Schäden an Gebäuden bzw. Anlagen auftreten können. Es wird empfohlen generell die kritischen Punkte (z. B. Eingangstüren, empfindliche Anlagenteile etc.) von baulichen Anlagen aus diese Gegebenheiten hin auszurichten und anzupassen.
Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

- Rhamnus frangula Faulbaum
- Lonicera xylosteum Heckenrose
- Sambucus nigra Schwarzer Holunder
- Sambucus racemosa Trauben-Holunder
- Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

Auswahlliste zu autochthonen Bäumen (Hci, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 150-200 cm):

- Acer campestre Feld-Ahorn
- Carpinus betulus Hainbuche
- Fraxinus excelsior Gewöhnliche Esche
- Prunus avium Vogel-Kirsche
- Prunus padus Traubenkirsche
- Pyrus pyrastra Wildbirne
- Quercus robur Stiel-Eiche
- Salix caprea Salweide
- Sorbus aucuparia Eberesche

15. Ausgleichsflächen

Gemäß Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur bau- und landesplanerischen Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen (Stand 10.12.2021) kann bei Einhaltung und Umsetzung vorgegebener Maßnahmen auf Ausgleichsflächen verzichtet werden. In diesem Fall entsteht kein Ausgleichsbedarf.

16. Altlasten und altlastenverdächtige Flächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Sollten dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, sind das Landratsamt Althöfing und das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:10.000



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

SO PV-ANLAGE REUT

GEMEINDE: REUT
LANDKREIS: ROTTAL-INN
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

Planunterlagen:
Digitale Flurkarten des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung im Maßstab M 1:1000.
Nach Angabe des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung nicht zur genauen Maßstabnahme geeignet.

Höhenlinien:
Höhenlinien wurden auf Grundlage des DGM1 des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung generiert.
Zwischenhöhenlinien sind zwischenabgeleitet. Zur Höhenentnahme für ingenieur-technische Zwecke nur bedingt geeignet.

Untergrund:
Ausgaben und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnung und Text abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachschlüssig übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Uhebereich:
Für die Planung behalte wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere vorherige Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Verfahrensmerkmal Bebauungsplan

- Der Gemeinderat der Gemeinde Reut hat in der Sitzung vom die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung "SO PV-Anlage Reut" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darstellung und Anhörung in den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 13.07.2023 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Reut hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO PV-Anlage Reut" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Reut, den..... (Siegel)
Alois Allransecker, Erster Bürgermeister

Reut, den..... (Siegel)
Alois Allransecker, Erster Bürgermeister

Reut, den..... (Siegel)
Alois Allransecker, Erster Bürgermeister

PLANSTAND:

Vorentwurf: 13.07.2023
Ertwurf:
Ausfertigung:

Land Schöffl Raas
LANDSCHAFTSARCHITECTUR

Äußere Neumarkter Str. 80, 84453 Mühldorf a. Inn
Tel.: 08631 3028450
Mail: info@landschaffraum.com

Bearbeitung:
Beatrice Schütz, Landschaftsarchitektin
Inge Gockner, Techn. Zeichnerin