

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Obing 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 § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020, der Bauutzungsverordnung (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 § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

Bestandteile:
- Begründung mit Umweltbericht vom 28.02.2023

I. BEBAUUNGSPLAN, M 1:500

A) Festsetzungen durch Planzeichen

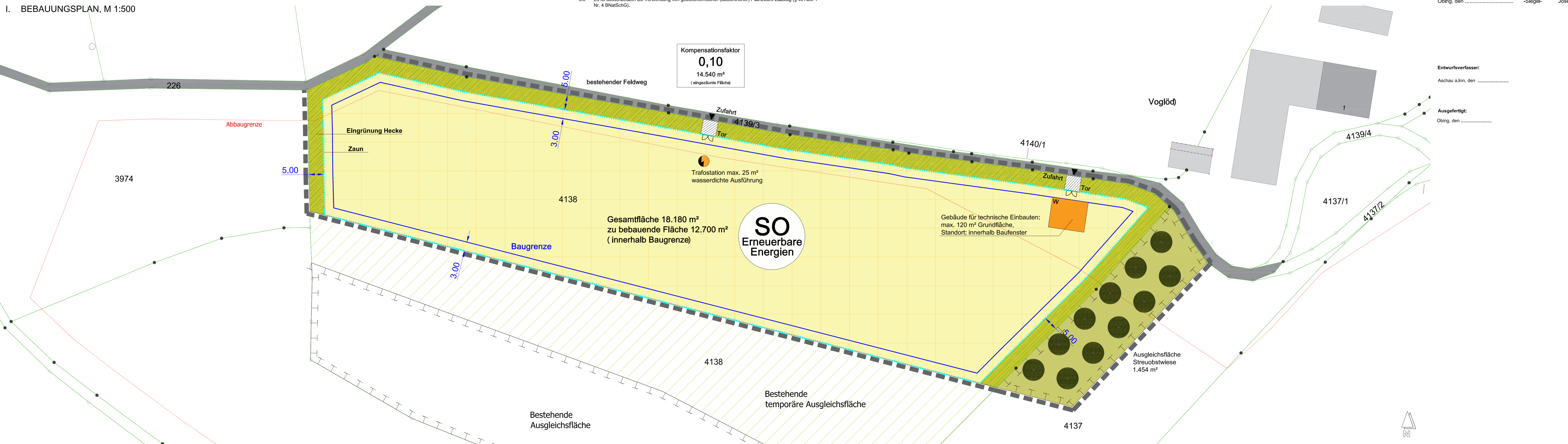
- Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 Bauutzungsverordnung (BauNVO) Gebiet für die Nutzung erneuerbarer Energien maximale überbaubare Grundfläche 12.700 m² (Fläche Baufenster)
- Gebäude für technische Einbauten: max. 70 m² Grundfläche, Standort: innerhalb Baufenster
- Gebäude für technische Einbauten: max. 25 m² Grundfläche, Standort: innerhalb Baufenster
- Baugrenze
- Zufahrt zur Freiflächenphotovoltaikanlage
- Fläche für Zufahrt
- Hecke gemäß Artenliste 7.1, Breite gem. Plan
- extensive Wiesenfläche
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 9 BauGB)
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Zaun, max. Höhe 2,5 m, mit zwei Toren, Breite 5m
- vorgeschlagene Lage der PV-Module
- Abbaugrenze
- Streubstweisse aus heimischen Obstbaumhochstämmen Qualität: HS, 3vx, mDB, STU 10-12

B) Nachrichtliche Übernahmen

- Flurnummer
- Flurgrenze
- Feldweg, Bestand
- Temporäre Ausgleichsfläche

- 1. Kartengrundlage
Digitale Flurkarte, Stand 2.2023

I. BEBAUUNGSPLAN, M 1:500



II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 - 15 BauNVO)
- 1.1 Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet Photovoltaik ausgewiesen.
- 1.2 Für das Sondergebiet wird eine Grundfläche von insgesamt 18.180 m² zur Errichtung der Photovoltaikmodule und der technischen Einbauten festgesetzt.
- 1.3 Davon dürfen max. 95 m² zur Errichtung der technischen Einbauten innerhalb der Grundfläche (Baufenster) verwendet werden. Auf insgesamt 95m² dürfen folgende Einbauten errichtet werden:
 - 1 Trafostation je 25 m²
 - 2 Energiespeicher je 35 m² (12x2,5 m, 40 Füss Container), max. 70 m²
 - Maximale Firsthöhe: 3,5 m. Die Gebäude sind bis 25 cm über das Gelände wasserdicht auszuführen.
- 1.4 Die bauliche Gestaltung der Elemente und Haltekonstruktionen ist so auszuführen, dass eine fachgerechte Pflege und Unterhaltung des Umfeldes gewährleistet ist. Die Elemente und Haltekonstruktionen dürfen eine Höhe von 3,5 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen Unterseite Haltekonstruktion und OK Gelände muss mindestens 0,8 m betragen.
- 1.5 Abragungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig
- 1.6 Einfriedungen zu den Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 2,5 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 15 cm betragen.
2. Straßen, Wege, Parkflächen
- 2.1 Die Zufahrten sind jeweils in einer maximalen Breite von 5 m auszuführen. Sie sind wasserdurchlässig aus wassergebundener Decke, Rasen, Wiese oder Schotterterrassen auszuführen.
3. Ver- und Entsorgung
- 3.1 Versorgungsleitungen sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen.
4. Sonstiges
- 4.1 Zeitliche Begrenzung der Nutzung SO und Festsetzung der Folgenutzung
Die Nutzung als Solarpark auf Grundlage des § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ist aus Gründen der Eingriffsminderung für einen Zeitraum von 30 Jahren, maximal jedoch bis zum 31.12.2060 befristet. Nach Nutzungsende ist die Anlage abzubauen und das Grundstück wieder der landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerfläche / Grünlandfläche zur Verfügung zu stellen. Dabei sind die einschlägigen Vorschriften des Naturschutzrechtes zu beachten.
- 4.2 Zwischen der Gemeinde Obing und dem Vorhabenträger ist ein Durchführungsvertrag zu schließen.
- 4.3 Blendwirkung, 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
Innerhalb der eingezäunten Fläche ist eine extensive Wiese anzulegen. Dabei wird die Fläche mit autochthonem Saatgut (Küsteranteil mind. 50%, Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland, Herkunftsregion 17 Südliches Alpenvorland) zertifizierter Herkunft angesät. Die Wiese ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden. Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel verwendet werden.
Bodenvorbereitung: Der Boden muss vor der Aussaat gepflegt oder gefrät werden und anschließend mit der Egge eine geeignete feinkörnige Bodenstruktur hergestellt werden. Die Flächen sollen frei von mehrjährigen Unkräutern wie Quecke, Breitblättrigem Ampfer oder Brennesseln sein. Sehr fette Böden können durch den vorgelegerten düngereifen Anbau von stark zehrenden Feldfrüchten abgemagert werden. Das Saatgut soll flach (max. Ablagetiefe 0,5 cm) auf ein feinkörniges Saatbeet ausgebracht werden. Das unbedingt notwendige Anwalzen sorgt für den nötigen Bodenschluss und eine gleichmäßige Keimung.
Pflege: Die Wiese wird ab dem 15. Juni 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird. Alternativ wird die Fläche durch extensive Beweidung gepflegt. Dabei sind max. 0,6 Großvieheinheiten (GV) pro ha und Jahr zulässig. Eine Dauerweide ist nicht erlaubt. Frühester Weidebeginn ab 15.06. jedes Jahres. Das Weidemanagement ist regelmäßig zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.
- 5.2 Eingrünung
Die Anlage wird mit einem mind. 5 m breiten Grünstreifen als mesophile Hecke eingegrünt. Es sind autochthone Sträucher gemäß Artenliste 7.1 zu pflanzen. Die Sträucher sind 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 Pflanzung ist in den ersten Jahren gegen Wildverbiss zu schützen und bis zum endgültigen Anwachsen fachgerecht zu pflegen. Langfristig hat die Heckenpflege durch abschnittsweise auf-den-Stock-setzen zu erfolgen.
- 5.3 Es ist ausschließlich die Verwendung von gebietsheimischer (autochthoner) Pflanzware zulässig (§ 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

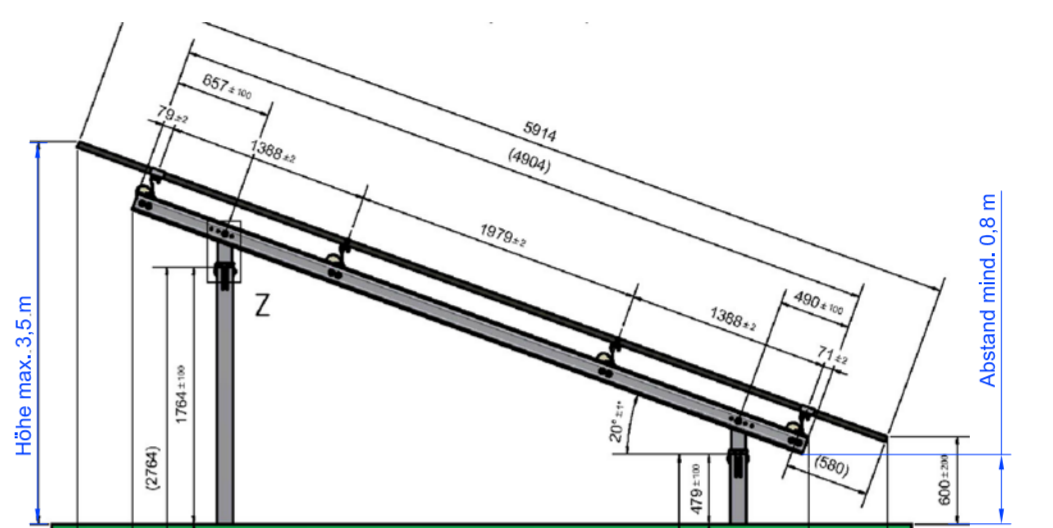
III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 6 Naturschutzrechtliche Eingriffregelung
Die erforderliche Ausgleichsfläche von 1.454 m² befindet sich auf dem Flurstück 4137 der Gemarkung Obing. Bei der Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Als Entwicklungsziel wird eine Streubstweisse festgelegt.
- 6.1 Streubstweisse (1.454 m²)
Es ist eine Streubstweisse mit heimischen Obstbaumhochstämmen (Pflanzabstand 10-12m) gemäß Planzeichen anzulegen. Die Wiese wird mit autochthonem Saatgut zertifizierter Herkunft (Küsteranteil mind. 50%, Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland, Herkunftsregion 17 Südliches Alpenvorland) angesät. Die Wiese wird ab dem 15. Juni 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird. Die Fläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden. Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel verwendet werden.
Bodenvorbereitung: Der Boden muss vor der Aussaat gepflegt oder gefrät werden und anschließend mit der Egge eine geeignete feinkörnige Bodenstruktur hergestellt werden. Die Flächen sollen frei von mehrjährigen Unkräutern wie Quecke, Breitblättrigem Ampfer oder Brennesseln sein. Sehr fette Böden können durch den vorgelegerten düngereifen Anbau von stark zehrenden Feldfrüchten abgemagert werden. Das Saatgut soll flach (max. Ablagetiefe 0,5 cm) auf ein feinkörniges Saatbeet ausgebracht werden. Das unbedingt notwendige Anwalzen sorgt für den nötigen Bodenschluss und eine gleichmäßige Keimung.
- 6.2 Die Ausgleichsfläche ist im Gelände durch geeignete Elemente, z.B. Eichenspitze, zu markieren.
- 6.3 Die Ausgleichsfläche in der Vegetationsperiode nach Errichtung der Module anzulegen. Nach Ende der Fertigstellungsphase ist mit der unteren Naturschutzbehörde eine Abnahme durchzuführen.
- 7 Artenliste
- 7.1 Sträucher
Größe mind. Str., 2xv., 80-100cm, 3-6 Triebe
Cornus mas - Korneläpfel
Cornus sanguinea - Roter Hirteneigel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum - Rote Heckenrösche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa in Arten - Wildrosen in Arten
Salix in Arten - Weiden in Arten
Sambucus nigra - Holunder
Vitium latifolium - Wolliger Schneeball
- 7.2 Es ist ausschließlich die Verwendung von gebietsheimischer (autochthoner) Pflanzware des Vorkommensgebietes 6.1 "Alpenvorland" (aut-VKG 6.1 EAB) zulässig (§ 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).
- 7.3 Pflegemaßnahmen: Der Erhalt der Pflanzen ist durch regelmäßige und fachliche Pflege zu sichern. Kappschnitte sind dabei unterer. Bei Verlust einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu leisten.

III. TEXTLICHE HINWEISE

1. Landwirtschaft
Es ist unvermeidbar, dass von landwirtschaftlichen Betrieben und der Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Nutzflächen Staubemissionen ausgehen. Diese Emissionen sind auf dem gesamten Gebiet als örtlich hinzunehmen sowie unentgeltlich und entschädigungslos zu dämpfen.
2. Wasserwirtschaft
Das anfallende Regenwasser kann erlaubnisfrei versickert werden. Die Verwendung von chemischen Mitteln bei der Pflege von Modulen und deren Aufständigung ist nicht zulässig. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat gemäß der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwStV) zu erfolgen.
3. Brandschutz
Die Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist gemäß den Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehre auszuführen.
4. Meldepflicht
Der Abschluss der Anlage der Ausgleichsflächen und der Grünflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Traunstein zu melden. Anschließend ist eine gemeinsame Abnahme durchzuführen.
5. Grenzabstände
Die Grenzabstände laut Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten. Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982.
6. Baumpflanzungen
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merklblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe u.a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

BEISPIEL MODULTISCH



IV. VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss:**
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.08.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am XX.XX.2023 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB örtlich bekannt gemacht.
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 13.09.2023 hat in der Zeit vom XX.XX.2023 bis einschließlich XX.XX.2023 stattgefunden.
Obing, den -Siegelt- Josef Huber, Erster 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 XX.XX.2023 hat in der Zeit vom XX.XX.2023 bis einschließlich XX.XX.2023 stattgefunden.
Obing, den -Siegelt- Josef Huber, Erster Bürgermeister
4. **Öffentliche Auslegung:**
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom XX.XX.2023 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.2023 bis einschließlich XX.XX.2023 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am XX.XX.2023 örtlich bekannt gemacht.
Obing, den -Siegelt- Josef Huber, Erster Bürgermeister
5. **Beteiligung der Behörden:**
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom XX.XX.2023 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.2023 bis einschließlich XX.XX.2023 beteiligt.
Obing, den -Siegelt- Josef Huber, Erster Bürgermeister
6. **Satzungsbeschluss:**
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom XX.XX.2023 den Bebauungsplan in der Fassung vom XX.XX.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Obing, den -Siegelt- Josef Huber, Erster Bürgermeister
7. **Ausgefertigt:**
Obing, den -Siegelt- Josef Huber, Erster Bürgermeister
8. **Bekanntmachung:**
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte örtlich durch Aushang am XX.XX.2022. Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den örtlichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Obing 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).
Obing, den -Siegelt- Josef Huber, Erster Bürgermeister

Entwurfsverfasser:
Aschau a.d.n, den
Dariaeta Reingruber, Landschaftsarchitektin BYAK

Ausgefertigt:
Obing, den
Josef Huber, Erster Bürgermeister

Projekt
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Freiflächenphotovoltaikanlage Voglöd 1"

Ort
Flurnummer 4137, 4138
Gemarkung Obing

Gemeinde
Gemeinde Obing
Herr Erster Bürgermeister Josef Huber
Kienberger Straße 5
83119 Obing

Vorentwurf	28.02.2023
Entwurf	-
Satzung Lt.F.v.	-

Plannr.: 400-2-BP
Blattgröße: 970 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