SO Sonstiges Sondergebiet
gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Gebiet für die Nutzung erneuerbarer Energien
maximale überbaubare Grundfläche 8622 m²
(Fläche Baufenster)

W Fläche für Wechselrichter, Trafo- und Übergabestation
max. 50 m²

Baugrenze

Zufahrt zur Freiflächenphotovoltaikanlage

Fläche für Zufahrt

Grünstreifen aus Krautsaum mit der Saatgutmischung "Blühendes Inntal"
Breite 1m bis 3m

niedrige Sträucher in 5er Gruppen
gemäß Artenliste 7,1

extensive Wiesenfläche

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) Biotopfläche

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans

Zaun, max. Höhe 2,5 m, mit Tor
entlang der südlichen Grundstücksgrenze Zaun demontierbar

Zaun, max. Höhe 2,5 m

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
(§ 5 Abs.4, § 9 Abs. 6 BauGB) Biotopfläche

Oberirdische Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs.1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
Hochspannungsfreileitung (110 KV-Leitung), Schutzzone 30m

Versorgungsanlage (§ 9 Abs.1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
Zweckbestimmung Elektrizität

195 Flurnummer

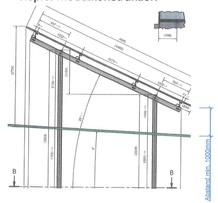
Flurgrenze

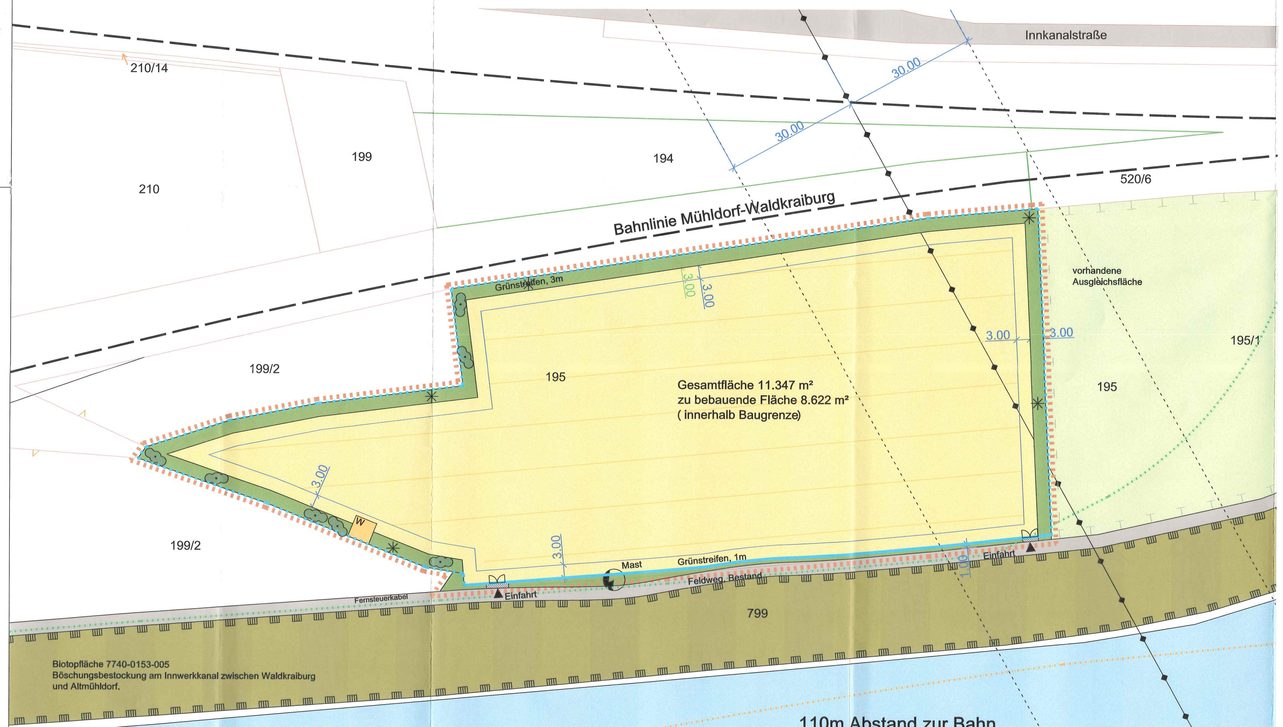
vorgeschlagene Lage der PV-Module

Feldweg, Bestand

Abstand zur Bahnlinie, 110m

Fernsteuerkabel, VERBUND Innkraftwerke GmbH





1 Sondergebiet

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 8.622 m².

1.3 Die Trafo- und Übergabestation ist mit einer Grundfläche von max. 30m² und eingeschossig (max. Firsthöhe 3,5m) 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.

1.5 Abgrabungen 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 10 cm betragen.
Der Zaun entlang der südlichen Zufahrt wird mit einem Abstand von 80-100cm zur bestehenden Wegekante (entspricht nicht der Flurgrenze) errichtet. Der Zaun wird demontierbar ausgeführt (verschraubung auf Betonfundamente).

2. Straßen, Wege, Parkflächen

2.1 Die Zufahrten sind in einer maximalen Breite von 5 m auszuführen. Sie sind wasserdurchlässig aus wassergebundener Decke, Rasen, Wiese oder Schotterrasen auszuführen. Es sind maximal 2 Zufahrten zulässig.

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Versorgungsleitungen sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen.

3.2 Vor Beginn der Bauarbeiten ist im Bereich der geplanten Fundamente unter Beteiligung eines geeigneten Ingenieurbüros stichprobenartig der Boden zu untersuchen.
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 nach Rücksprache mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn 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 Mühldorf a.Inn und das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zu benachrichtigen.

4. Sonstiges

4.1 Zeitliche Begrenzung der Nutzung SO und Festsetzung der Folgenutzung
Die Nutzung ist befristet auf die mögliche Funktions- und Betriebszeit der Freiflächen- Photovoltaikanlage (ca. 25-30 Jahre) . Nach Nutzungsende ist die Anlage abzubauen und das Grundstück wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen.

4.2 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 (Kräuteranteil mind. 50%) zertifizierter Herkunft (Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland, Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) angesät. Die Wiese ist extensiv zu pflegen und 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.

5.2 Eingrünung
Die Anlage wird nach Norden, Osten und Westen mit einem 3 m breiten und nach Süden mit einem 1 m breiten Grünstreifen (Krautsaum) eingegrünt. Dabei wird die Fläche mit autochthonem Saatgut zertifizierter Herkunft (Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland, Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) angesät. Der Krautsaum ist extensiv zu pflegen und wird ab dem 15.Juni 1x alle 2 Jahre jeweils zur Hälfte im jährlichen Wechsel gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird. Die Fläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden. Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel verwendet werden.

5.3 Anlage von Totholzhaufen
Es sind insgesamt 5 Totholzhaufen mit je ca. 3 m² aus Stark- und Grobästen Innerhalb des Plangebiets anzulegen. Die Lage der Totholzhaufen ist verschiebbar. Durch regelmäßiges Auffüllen von Gehölzschnitt sind die Totholzhaufen dauerhaft in ihrer Funktion zu erhalten.

6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

6.1 Die erforderliche Ausgleichsfläche von 1.134,70 m² befindet sich auf dem Flurstück 672 der Gemarkung Altmühldorf. Bei der Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Als Entwicklungsziel wird eine extensive Wiese anzulegen. Dabei wird die Fläche mit autochthonem Saatgut zertifizierter Herkunft (Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland, Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) angesät. Die Wiese ist extensiv zu pflegen und 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.

6.2 Die Ausgleichsfläche ist in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Anlage anzulegen und ist an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt zu melden.

6.3 Die Ausgleichsfläche ist im Gelände durch geeignete Elemente, z.B. Eichenpfähle, zu markieren.

6.4 Die Ausgleichsfläche ist durch eine Grunddienstbarkeit mit Reallast zu sichern.

7 Artenliste

7.1 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 opulus - Schneeball

Es ist unvermeidbar, dass von landwirtschaftlichen Betrieben und der Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Nutzflächen Staubemissionen ausgehen. Diese Immissionen sind auf dem gesamten Gebiet als ortsüblich hinzunehmen sowie unentgeltlich und entschädigungslos zu dulden.

2. Wasserwirtschaft
Das anfallende Regenwasser kann erlaubnisfrei versickert werden. Die Verwendung von chemischen Mitteln bei der Pflege von Modulen und deren Aufständerung ist nicht zulässig. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu erfolgen.

3. Brandschutz
Die Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist gemäß den Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr auszuführen.

4. Werbeanlagen
Die Errichtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig. Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der Autobahn sind während der Bauphase auszuschließen.

5 Meldepflicht
Der Abschluss der Anlage der Ausgleichsflächen und der Grünflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde Mühldorf zu melden. Anschließend ist eine gemeinsame Abnahme durchzuführen.

6. Grenzabstände
Die Grenzabstände laut Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten. Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982.

7. 110 KV-Leitung
Durch das Plangebiet verläuft Im Nordosten eine 110 KV-Leitung. Die Gewährleistung der Betriebsfähigkeit ist mit dem Betreiber abzustimmen.

8. Telekommunikationsnetz
Gegebenenfalls ist die Anbindung an das Telekommunikationsnetz der Telekom auf freiwilliger Basis und unter der Voraussetzung der Kostenerstattung durch den Vorhabensträger möglich. Hierzu ist jedoch eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit der Telekom erforderlich.

9. Baumpflanzungen
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt 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.

10. Bodendenkmalpflegerische Belange:
Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.
Art. 8 Abs.I 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 der 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.

11. Belange der DB AG
Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.
Es wird hiermit auf § 64E80 hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.
Aufgrund der Nähe zum Gleis ist ein unbeaabsichtigtes Hineingeraten in den Gefahrenbereich der Gleise sowie ein bewusstes Überschreiten der Gleise durch eine geeignete Maßnahme zu verhindern. Eine feste Abgrenzung (Stabmattenzaun) ist zu errichten. Die genaue Lage des Zaunes und dessen Ausführung ist mit Herrn Christian Reischl, Friedrich-Ebert-Str. 7,84453 Mühldorf, Tel.: 01609744178O, Email: christian.reischl@deutschebahn.com. abzustimmen. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu lasten es Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.
Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten durchgeführt werden. Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine gepYfte statische Berechnung vorzulegen (Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2). Vorsorglich weisen Wir darauf hin, dass Setzungen, auch im Millimeterbereich, im Bereich der Gleisanlagen unzulässig sind.
Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.
Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden.
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.
Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen. Der Bauherr ist verpflichtet, die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal, usw.) über evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzulegen.
Der Abstand von Neuanpflanzungen ist so zu wählen, dass die Endwuchshöhe geringer ist als der Abstand zum Regellichtraum (2,50 m) des nächstgelegenen Gleises. Geplante Bepflanzungen sind nur mit Zustimmung der DB RegioNetz Infrastruktur GmbH zulässig um z.B. erforderliche Signalsichten freizuhalten, Bahnseitige Vegetationsmaßnahmen werden nur im Rahmen der Verkehrssicherung getätigt. Pflegemaßnahmen der Vegetation auf SOB Flächen bzgl. des Erscheinungsbildes oder zur Verhinderung von Flugsamen wird von Seiten der SOB nicht gewährleistet.
Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. In keinem Fall darf Bepflanzung die Strecken- und Signalsicht beeinträchtigen. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.
Tag-, Trauf-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.
Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen Im Bahnkörper auftreten. Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen In ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.
Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.
Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen Im Öffentlichen Interesse zu gewahren.
Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.
Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.
Ein Betreten der Baustelle über das Betriebsgleis ist nicht erlaubt. Ansonsten ist eine Absicherung der Mitarbeiter mit Sicherungsplan und Sicherungsfirma erforderlich.
Bei Baggerarbeiten ist weiter der Sicherheitsabstand bei nicht gespertem Betriebsgleis zu beachten (Ausleger muss mindestens 3,00 m von der nächstgelegenen Schiene entfernt sein, bei vollem Schwenkradius).
Ansonsten ist ein Bauüberwacher Bahn (BÜB) erforderlich. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.
Bei Kraneinsatz und Überschwenken der Bahnanlagen ist mit der Südostbayernbahn, Bezirksleiter Fahrbahn, eine kostenpflichtige Kranvereinbarung für 500,- Euro zu vereinbaren. Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB RegioNetz Infrastruktur GmbH, Südostbayernbahn, Friedrich-Ebert-Straße 7,84453 Mühldorf am Inn, Bezirksleiter Fahrbahn Herrn Nico Höfling Tel.: +49(0)16097446022, einzureichen. Generell ist auch ein maßstablicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.
Alle projektbezogenen genehmigten und technischen Bearbeitungen sowie Richtlinien seitens seitens der DB AG sind Bestandteil der Baugenehmigung und sind vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern einzuhalten.

12. Digitale Flurkarte, Stand 01.2019

13. Textteil mit Begründung und Umweltbericht
Für den Bebauungsplan besteht ein Textteil mit Begründung und Umweltbericht i. d. F. v. 25.6.2020.

Entwurfsverfasser:

Aschau a. Inn, den 30.10.20

Daniela Reingruber, Landschaftsarchitektin BYAK

Ausgefertigt: 02. FEB. 2021
02. FEB. 2021

Mühldorf a. Inn, den .....

Michael Hetzl, 1. Bürgermeister

Projekt	Bebauungsplan "Solaranlage - Kuttenreuter Feld"
Ort	Flurnummer 195 Gemarkung Altmühldorf
Stadt	Kreisstadt Mühldorf a. Inn Stadtplatz 21 84453 Mühldorf a. Inn Telefon: 08631-612-0
Auftraggeber	Franz Bichlmeier Mettenheimer Weg 2 84453 Mühldorf Telefon: 08631-910310
Vorentwurf	02.04.2019
Entwurf	10.09.2019
Satzung i.d.F.v.	25.06.2020
Planart	Bebauungsplan
Blattgröße	1160 x 594 mm
Maßstab	1:500