

# Markt Teisendorf

610-3/3

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

### „Sondergebiet Solarpark Neukirchen“

Der Markt Teisendorf erlässt aufgrund §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches – BauGB-, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO-, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke –BauNVO- und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung –BayBO- folgenden Bebauungsplan als

### Satzung:

#### § 1

Für das Grundstück Flst.Nr. 634, Gemarkung Neukirchen, gilt der von der Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH Hubert Lerch, Geiselbergfeld 7, 94081 Fürstenzell, ausgearbeitete Bebauungsplan und Stromleitungsplan in der Planfassung vom 10.07.2007, der Bestandteil dieser Satzung ist.

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Art der Nutzung:

Das Baugebiet wird als Sondergebiet

#### **SO Solarpark Neukirchen**

gemäß § 11 Bau NVO festgesetzt.

Zulässig sind:

1. Solarmodule für Photovoltaik
2. Trafo- und Wechselrichter in bestehenden Bunkern
3. Nutzung des bestehenden Packmittelschuppens als Geräteschuppen

Maß der Nutzung:

Die max. überbaubare Fläche für den Geräteschuppen (bisher Packmittelschuppen) wird auf 102 m<sup>2</sup> festgesetzt. Das bestehende ehemalige Wachgebäude ist abzurechen.

#### 2. Örtliche Bauvorschriften nach Art. 91 BayBO

##### 2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

- 2.1.1 Die drehbaren bzw. feststehenden Solarmodule sind aufzuständern. Die Gründung hat mit Einzelfundamenten (z.B. Stahleindrehfundamente) zu erfolgen. Die Verwendung wassergefährdender Metalle ist nicht zulässig. Betonsockel sind als Fundamentierung so weit wie möglich zu vermeiden.
- 2.1.2 Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind als asphaltierte Straßen vorhanden (Bestand). Weitere Verkehrsflächen sind, soweit sie unvermeidbar sind, aus wasserdurchlässigem Material herzustellen.

## 2.2 Werbeanlagen

2.2.1 Werbeanlagen sind nur als Informationstafeln unmittelbar im Bereich des Einfahrtstores zulässig.

2.2.2 Die Informationsfläche darf max. 4 m<sup>2</sup> betragen.

2.2.3 Leuchtreklame, grelle Farben und Wechsellicht sind unzulässig.

## 2.3 Aufschüttungen, Abgrabungen

2.3.1 Der natürliche Geländeverlauf ist weitgehend zu erhalten.

2.3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind aus Gründen bis zu einer max. Höhenabweichung vom natürlichen Geländeverlauf von 1,00 m zulässig, soweit sie zur Fundamentierung der Solarmodule aus technischen Gründen erforderlich sind. Diese sind soweit es möglich ist zu vermeiden.

2.3.3 Übergänge zwischen Auffüllungen und Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind als flache Böschungen herzustellen.

## 2.4 Einfriedungen

2.4.1 Einfriedungen sind als Gitterzäune oder Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 2,50 m zulässig.

2.5 Die Kabelanbindung der Fotovoltaikanlage an die Trafostation E-ON in Hunkling und ggf. an die vom Stromversorger Vogling & Angrenzer e.G. ist unterirdisch auszuführen. Die Leitung ist in oder entlang bestehenden öffentlichen Straßen zu verlegen (Satz 3 bleibt unberührt). Im Abschnitt Wank bis Wagneröd ist eine Verlegung durch Wiesenflächen in Abstimmung und nach den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

## **3. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

3.1 Im Planbereich ist eine Fläche von mindestens 5,184 ha als Grünfläche/Grünbereich/Nassflächen nach den nachstehenden Vorgaben anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.

Die Fläche ist in eine extensive Grünlandfläche umzuwandeln (in eine Dauerweide mit ca. 18,0 GV Schafbesatz; wobei 1 Mutterschaf = 0,15 GV entspricht).

Teilbereiche im Südosten des Grundstücks sind in eine Feuchtwiese umzuwandeln. Damit die Fläche nicht verbuscht, ist je nach Vegetationsentwicklung eine Mahd nach dem 1.9. durchzuführen.

Das Saatgut für die Grünlandflächen soll aus Magerrasensorten bestehen. Diese Grünanlage ist einmal im Jahr im Herbst zu mähen. Die Entfernung des Mähgutes und eine ordnungsgemäße Entsorgung außerhalb des Grundstückes sind zu gewährleisten.

3.2 Von den Grünflächen im Norden und Westen des Planbereiches (Ausgleichsfläche) sind ca. 11.800 m<sup>2</sup> mit niedrigen Feldhecken zu bepflanzen.

3.3 Im Südosten sind 3 Feuchtraummulden für Amphibien anzulegen.

3.3.1 Die Maßnahmen nach 3.1, 3.2 und 3.3 sind spätestens mit Inbetriebnahme der Fotovoltaikanlage sicher zu stellen. Der Abschluss der betreffenden

Maßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Berchtesgadener Land unaufgefordert schriftlich anzuzeigen.

- 3.4 Im nordöstlichen Grundstücksbereich sind 6 ehemalige Munitionsbunker als Brutstätte für Fledermäuse offen zu halten.  
Diese Bunker sind in Absprache mit dem Fledermausbeauftragten der Regierung von Oberbayern, Herrn Dr. Andreas Zahn, Waldkraiburg, in geeigneter Weise auszubauen.
- 3.5 Die Ausgleichfläche ist mindestens in der Zeit von der Geltungsdauer des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu pflegen und zur unterhalten.  
Für die Pflege ist vom Betreiber der Anlage ein Pflegeplan aufzustellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Berchtesgadener Land abzustimmen.
- 3.6 Die neu zu pflanzenden niedrigen Hecken (Qualität: autochtone Gehölze o.B., 60-100 cm mit 5-8 Trieben) sollten folgende Arten enthalten:

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix fragilis	Bruchweide
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster

Um eine Verschattung der Fotovoltaikmodule zu vermeiden, können die Gehölze, soweit erforderlich, auf einer Höhe von max. 2,50 m gehalten werden.

Der Schnittzeitpunkt ist so festzulegen, dass Vögel nicht bei der Brut oder Aufzucht ihrer Jungen beeinträchtigt werden.

#### **4. Erschließung**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Erschließungsflächen werden als öffentliche oder private Verkehrsflächen festgesetzt.

#### **5. Nachfolgenutzung**

Nach endgültiger Aufgabe der Photovoltaiknutzung sind alle Anlagenteile und Betriebsgebäude abzubauen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen. Als endgültige Aufgabe der Anlage gilt auch, wenn die Anlage mehr als 2 Jahre nicht mehr in Betrieb ist, d.h., keine Einspeisung von Elektrizität in das öffentliche Netz erfolgt.

#### **6. Hinweise**

- 6.1 Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen, sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer sinnvollen Verwendung bei Rekultivierungsarbeiten im Zuge der Baumaßnahme zuzuführen.
- 6.2 Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Berchtesgadener Land oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.  
Art. 8 Abs. 1 DSchG: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für

Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich 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 DSchG: „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.“

- 6.3 Die bestehenden Gehölzgruppen und Einzelbäume auf den benachbarten Grundstücken, sind zu erhalten und bei Bauarbeiten zu schützen.
- 6.4 Die Streifen zwischen den Solarmodulen sollen als extensive Grünfläche genutzt und gepflegt werden.
- 6.5 Vor Beginn der Baumaßnahmen ist für die bauausführenden Firmen eine Baustelleneinweisung speziell für die Sparten und die naturschutzrechtlichen Belange durchzuführen.

## § 2

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Teisendorf, 18. Februar 2008

Markt Teisendorf

Schießl

Erster Bürgermeister

