

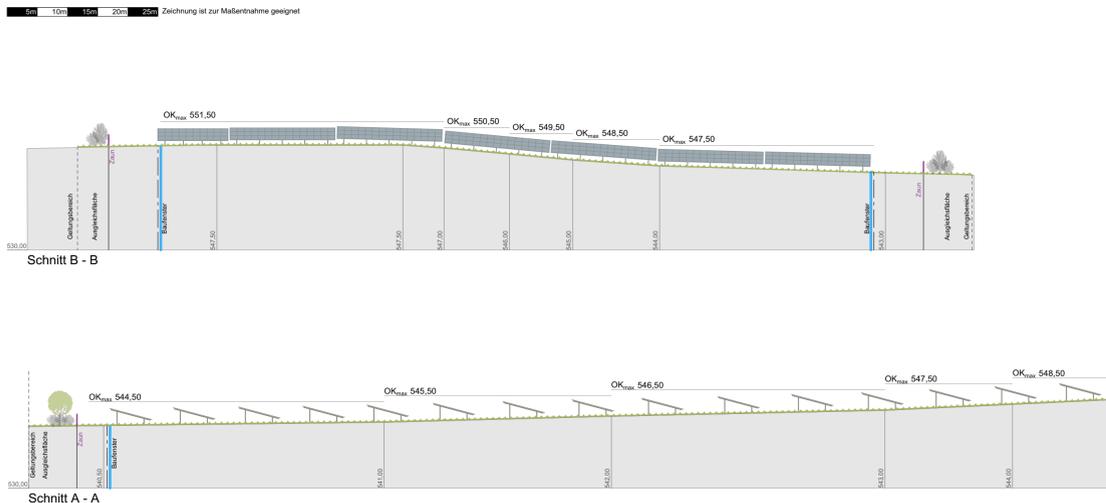
Präambel

Die Gemeinde Seeon-Seebruck erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), des §11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 81, 5, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "PV-Anlage Pattenham" als Satzung.

A) Planzeichnung



D) Schemaschnitt als Hinweis M 1:500



B) Festsetzungen durch Text und Planzeichen

§ 1 Allgemeines

- (1) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(2) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans
(3) Bemaßung in Metern (z.B. 5,0 m)

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- (1) SO Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik"
(2) Im Sondergebiet nach § 2 (1) sind freistehende Solar-Module ohne Stein- oder Betonfundament sowie zugehörige Leitungen, Wechselrichter und Wege zulässig.
(3) Trafó In den mit nebenstehendem Planeinschrieb gekennzeichneten Bereichen der Büräume (abgegrenzt durch Planzeichen nach § 5 (1) und § 2 (4)) sind abweichend von § 2 (2) für den Betrieb der Photovoltaikanlage erforderliche Wechselrichter, Batterieanlagen und Transformatoren zulässig.
(4) Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Es sind Solar-Module bis zu einer maximalen Grundfläche von 14.525 m² zulässig.
(2) Zusätzlich zu § 3 (1) sind Anlagen nach § 2 (3) bis zu einer Grundfläche von 100 m² zulässig.
(3) Die nach § 3 (1) und (2) festgesetzte Grundfläche darf durch Zufahrten um bis zu 400 m² überschritten werden. Eine weitere Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

§ 4 Höhenentwicklung

- (1) OK_max 544,00 Maximal zulässige absolute Oberkante der baulichen Anlagen in Meter über Normalhöhennull (z.B. Oberkante max. 544,00 m ü. NNH nach DHHN2016). Die Oberkante der baulichen Anlage ist der insgesamt höchste Punkt der baulichen Anlage.
(2) Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung
(3) Der Modulabstand zum geplanten Gelände muss mindestens 80 cm betragen.

§ 5 Baugrenzen

- (1) Baugrenzen
(2) Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit einer Grundfläche über 1 m², sind nur innerhalb der Baugrenzen nach § 5 (1) zulässig.
(3) Von der Regelung nach § 5 (2) ausgenommen sind:
- Zufahrten
- Unterirdische Kabel
- Einfriedigungen

§ 6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

§ 7 Zufahrten

Die Zufahrten nach § 3 (3) sind unbefestigt zu belassen oder als wassergebundene Decke auszuführen.

§ 8 Einfriedigungen

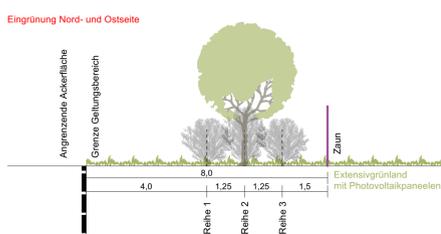
- (1) Einfriedigungen sind nur innerhalb der nebenstehenden Flächenabgrenzung zulässig. Als Einfriedigungen sind ausschließlich Maschendrahtzäune zulässig. Diese dürfen eine Höhe von 2,00 m ab Oberkante des Geländes nicht überschreiten. Sie sind ohne Sockel oder durchgehende Fundamente auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Dabei muss ein Abstand von mindestens 15 cm zum Boden freigehalten werden.
(2) Abweichend von (1) darf der Maschendrahtzaun auf einer Länge von max. 50 m mit einem blickdichten, dunkelgrünen Kunststoffgewebe versehen werden.
(3) Abweichend von § 8 (1) dürfen die Flächen nach § 9 (2) bis zu 5 Jahre nach erstmaliger Anpflanzung der Flächen mit einem Wildschutzzaun, mit einer Maximalhöhe von 2,0 m ab Gelände, eingezäunt werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 15 cm zum Boden freigehalten. Nach dieser Zeit ist der Wildschutzzaun zu entfernen.

§ 9 Grünordnung

- (1) Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft "Eingrünung" mit Nummer (z.B. Nr. E 1.1).
Entwicklungsziel: naturnahe Feldhecke
Herstellungsmaßnahmen:
Innerhalb der Flächen ist eine dreireihige Feldhecke entsprechend Schemaschnitt 1 anzulegen. Die Feldhecke ist aus Gruppen von 5-7 Sträuclern der selben Art, in einem Abstand in der Reihe von ca. 1,5 m zu pflanzen. Die Reihen sind diagonal versetzt zu pflanzen. In den einzelnen Reihen sind Lücken zulässig. Dabei muss immer mindestens eine Reihe durchlaufen.
Im Norden (E 1.1) sind mindestens 200 Sträucler gem. Pflanzliste (4),(5) zu pflanzen. Davon sind mindestens 10% aus der Liste der Großsträucler (Pflanzliste (4)) zu verwenden.
Im Osten (E 1.2) sind insgesamt mind. 350 Sträucler gem. Pflanzliste (4),(5) zu pflanzen. Davon sind mindestens 10% aus der Liste der Großsträucler (Pflanzliste (4)) zu verwenden.

Bis zum Erreichen des Entwicklungsziels ist durch entsprechende Pflegemaßnahmen (Entfernung bzw. Niederretren von Aufwuchs) der Wuchs der Gehölze zu fördern. Auf den Flächen zwischen und vor den Pflanzungen ist eine artenreiche extensive Blühwiese zu entwickeln. Der vorgelagerte Stellen ist dabei auf einer Breite von 4 m mit gebietsheimischen Saatgut für die freie Landschaft einzusäen. Saatgutherstellung aus Heudruschverfahren benachbarter, artenreicher Wiesenflächen. Alternativ ist Saatgut von Saatgutherstellern als artenreiche Wiesen- / Blumenmischung für die freie Landschaft aus autochthonem Saatgut (Ursprungsgebiet 17, südliches Alpenvorland, Produktionsgebiet 8) mit einem Anteil von 80 - 100% Wildkräuclern zu verwenden. Nach der Ansaat ist der Bodenschluss durch Anwalzen herzustellen.

Schemaschnitt 1



- (2) Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft "Eingrünung" mit Nummer (z.B. Nr. E 2.1).
Entwicklungsziel: naturnahe Feldhecke
Herstellungsmaßnahmen:

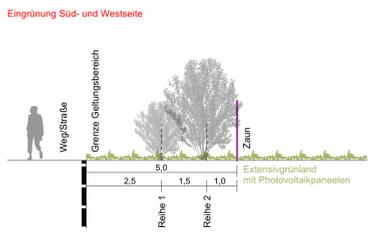
Innerhalb der Flächen ist eine dreireihige Feldhecke entsprechend Schemaschnitt 2 anzulegen. Die Feldhecke ist aus Gruppen von 5-7 Sträuclern der selben Art, in einem Abstand in der Reihe von ca. 1,5 m zu pflanzen. Die Reihen sind diagonal versetzt zu pflanzen. In den einzelnen Reihen sind Lücken zulässig. Dabei muss immer mindestens eine Reihe durchlaufen.

Im Süden (E 2.1) sind mindestens 150 Sträucler gem. Pflanzliste (4),(5) zu pflanzen. Davon sind mindestens 10% aus der Liste der Großsträucler (Pflanzliste (4)) zu verwenden.

Im Westen (E 2.2) sind insgesamt mind. 250 Sträucler gem. Pflanzliste (4),(5) zu pflanzen. Davon sind mindestens 10% aus der Liste der Großsträucler (Pflanzliste (4)) zu verwenden.

Bis zum Erreichen des Entwicklungsziels ist durch entsprechende Pflegemaßnahmen (Entfernung bzw. Niederretren von Aufwuchs) der Wuchs der Gehölze zu fördern. Auf den Flächen zwischen und vor den Pflanzungen ist eine artenreiche extensive Blühwiese zu entwickeln. Der vorgelagerte Stellen ist dabei auf einer Breite von 4 m mit gebietsheimischen Saatgut für die freie Landschaft einzusäen. Saatgutherstellung aus Heudruschverfahren benachbarter, artenreicher Wiesenflächen. Alternativ ist Saatgut von Saatgutherstellern als artenreiche Wiesen- / Blumenmischung für die freie Landschaft aus autochthonem Saatgut (Ursprungsgebiet 17, südliches Alpenvorland, Produktionsgebiet 8) mit einem Anteil von 80 - 100% Wildkräuclern zu verwenden. Nach der Ansaat ist der Bodenschluss durch Anwalzen herzustellen.

Schemaschnitt 2:



- (3) Pflanzliste 1 - Bäume 2. Ordnung:
Bäume zu pflanzen
Je Pflanzzeichen ist ein Baum gemäß Pflanzliste 1 mit der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm zu pflanzen.

Table with 4 columns: Acer campestre, Feld-Ahorn, Pyrus pyrastrer, Wildbirne; Carpinus betulus, Hainbuche, Sorbus aria, Mehlsbeere; Malus sylvestris, Wildapfel, Sorbus aucuparia, Eberesche; Prunus avium, Vogelkirsche.

- (4) Pflanzliste 2 - Bäume 3. Ordnung/ Großsträucler:
Die gepflanzten Bäume/Großsträucler müssen eine Mindestqualität von Höhe 100 - 150 cm, verpflanzter Strauch, aufweisen. Sie sind aus folgenden Arten auszuwählen:

Table with 4 columns: Cornus mas, Kornelkirsche, Sambucus nigra, Schwarzer Holunder; Corylus avellana, Gemeine Hasel, Viburnum lantana, Wolliger Schneeball; Rhamnus cathartica, Kreuzdorn, Viburnum opulus, Gewöhnl. Schneeball; Saix caprea, Saixweide.

- (5) Pflanzliste 3 - Sträucler:
Die gepflanzten Sträucler müssen eine Mindestqualität von Höhe 60 - 100 cm, verpflanzten aufweisen. Sie sind aus folgenden Arten auszuwählen:

Table with 4 columns: Cornus sanguinea, Roter Hartriegel, Rosa arvensis, Feld-Rose; Ligustrum vulgare, Liguster, Rosa canina, Hunds-Rose; Prunus spinosa, Schlehdorn, Rosa glauca, Hecht-Rose.

- (6) Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen
Entwicklungsziel: arten- und blütenreiche Wiesenflächen
Herstellungsmaßnahmen:
Auf den heute als Ackerflächen genutzten Flächen ist eine Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut für die freie Landschaft, Saatgutherstellung aus Heudruschverfahren benachbarter, artenreicher Wiesenflächen zu verwenden. Alternativ ist Saatgut von Saatgutherstellern (z.B. Weisa, Rieger-Hofmann, Saatzen Zeller) als artenreiche Wiesen- / Blumenmischung für die freie Landschaft aus autochthonem Saatgut (Ursprungsgebiet 17, Südliches Alpenvorland, Produktionsgebiet 8) zu verwenden. Es ist eine artenreiche Wiesenmischung (50% Gräser und 50% Kräucler) zu verwenden.
Bei den bereits als Grünland genutzten Flächen sind keine gesonderten Herstellungsmaßnahmen erforderlich.

- (7) Bestehender Baum zu erhalten

§ 10 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis auf folgende Ausnahmen nicht zulässig:
- Auffüllungen und Abgrabungen zur Herstellung der Zufahrten nach § 3 (3)
- Auffüllungen und Abgrabungen bis zu einer Differenz von 60 cm in den Bereichen nach § 2 (3)

§ 11 Befristung

Die nach § 2 zulässigen Nutzungen sind nur bis zu dem Zeitpunkt zulässig, an dem die Anlage, nach Fertigstellung und erstmaliger Inbetriebnahme, für einen Zeitraum von mehr als 12 Monaten nicht mehr betrieben wurde.

§ 12 Versicherung

Die Versicherung von Niederschlagswässern ist ausschließlich als flächige Versicherung über die belebten Oberbodenschichten zulässig.

C) Hinweise durch Text und Planzeichen

C.1 Hinweise durch Planzeichen

- (1) Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
(2) Vorgeschlagene Solarmodule
(3) Vorgeschlagene Baukörper (Trafó, Batteriespeicher und Übergabestationen)
(4) Höhenschichtlinie in 0,5 m Abstand als Hinweis
(5) Bestehender Wald außerhalb des Geltungsbereichs
(6) Vorgeschlagener Strandort von Gehölzpflanzungen
(7) Vorgeschlagener Strandort für Baumpflanzungen
(8) Bestehender Einzelbaum außerhalb Geltungsbereichs
(9) Schnittführung
(10) Vorgeschlagene Zufahrt
(11) Verlauf Trinkwasserhaupt (DN 125), mit Leitungsschutzzone 3 m beidseitig Leitungsschutzzone

C.2 Hinweise zum Schutz gegen Starkregenereignisse und Schichtwasser

- (1) Durch die Baumaßnahmen, insbesondere durch Aufschüttungen und Abgrabungen darf im Hinblick auf wild abfließendes Oberflächenwasser und in Überschwerungssituationen die Situation der Ober- oder Unterlieger, bezüglich des Wasserabflusses, nicht negativ verändert werden. § 37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.
(2) Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. sehr hohen Grundwasserständen kommen. Dies ist bei der Ausführung der Anlagen zu berücksichtigen. Die Anlagen sollten so gestaltet sein, dass sie mindestens 15 cm über dem jeweiligen Gelände wasserdicht sind.

C.3 Hinweise zum Denkmalschutz

- (1) Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
(2) Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der gesetzlichen Meldepflicht. Sie sind dem Bayrischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.
(3) Aufgedundene Gegenstände und deren Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

C.4 Hinweise zu Grünordnung und Ausgleichsflächen

- (1) Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden sowie Maßnahmen zur Bodenmelioration bzw. kulturtechnische Maßnahmen zur Werterhöhung des Bodens (z.B. Umbruch, Dränung, Torfzusatz etc.) sind im Gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.
(2) Die Anlage der Eingrünungsmaßnahmen nach §9 Abs. 1 und 2 ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen und durch diese nach Fertigstellung abzunehmen. Die ökologische Baubegleitung ist vor Baubeginn der Gemeinde und dem LRA Traunstein (untere Naturschutzbehörde) zu benennen. Die Abnahme ist zu dokumentieren. Die Dokumentation der Abnahme und aller Zwischenmaßnahmen sind dem LRA Traunstein (untere Naturschutzbehörde) und der Gemeinde zu übergeben. In der Dokumentation ist insbesondere die Herkunft der autochthonen Ansaaten und Pflanzungen durch Zertifikate zu belegen. Bis zum Erreichen der jeweiligen Entwicklungsziele sind jährlich nach Inbetriebnahme der Anlage die Ausgleichsflächen und Maßnahmen zur Eingrünung durch eine ökologische Baubegleitung zu begutachten. Das Ergebnis der Begutachtung und entsprechende Nachpflanzungen etc. sind zu dokumentieren. Diese Dokumentation ist dem Landratsamt Traunstein (untere Naturschutzbehörde) und der Gemeinde zu übergeben.
(3) Empfehlungen zur Herstellung der Flächen nach § 9 (6):
Zur Entwicklung der heute ackerbäulich genutzten Flächen wird im letzten Jahr vor Einsaat ein düngerefreier Getreideanbau empfohlen.
(4) Pflegemaßnahmen für Flächen nach § 9 (1), (2) und (6):
Im ersten Jahr sind zur Ausmagerung drei Schnittröpschnitte mit Mahduntertennung durchzuführen. Bis zum Erreichen des Entwicklungsziels je nach Erfordernis zum Erreichen der gewünschten Qualität ist dies auch in den beiden Folgejahren durchzuführen. Dies betrifft sowohl den Bereich der Neuansaat wie auch den Bereich der bestehenden Grünlandes. Danach ist eine 2- malige Mahd (frühestens ab Mitte Juni) in den Bereichen nach § 9 (1) und (2) 1- malige Mahd (frühestens ab Mitte Juni) durchzuführen. Die Schnitthöhe hat mindestens 10 cm zu betragen und das Mahgut ist abzutransportieren. Alternativ ist eine Beweidung der Flächen mit Schafen möglich. Auch hier ist ein erster Weidegang frühestens ab Mitte Juni zulässig.

Im Bereich der Gehölzpflanzungen ist Aufwuchs, welcher die Entwicklung der Gehölze hemmt oder verhindert zu entfernen bzw. niederzuhalten. Insbesondere ist eine "Verkrautung" der Fläche zu verhindern.

- (5) Die Maßnahmen (1), (2) und (4) sind im Durchführungsvertrag angeordnet.

C.5 Hinweise zur Entwässerung

- (1) Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind gemäß dem Stand der Technik zu errichten und zu betreiben. Die Erlaubnispflicht, bzw. die Anwendbarkeit der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sind durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen. Wenn z. B. Materialien mit einem Flächenanteil von mehr als 50 m² aus unbeschichtetem Kupfer-, Zink- oder Blei verwendet werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Im Übrigen dürfen zur Modulreinigung keine chemischen Mittel verwendet werden.
(2) Eingriffe in das Grundwasser bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist beim Landratsamt Traunstein (Wasserrecht) zu beantragen.

C.6 Hinweise zur Modulreinigung

Zur Reinigung der Module dürfen nur solche Reiniger verwendet werden, die sich nicht negativ auf die Schutzgüter Natur und Wasser auswirken.

E) Verfahrensvermerke

Die Gemeinde Seeon-Seebruck hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Aufstellung des Bebauungsplans "PV-Anlage Pattenham" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans "PV-Anlage Pattenham" mit Begründung und Umweltbericht, in der Fassung vom wurde am durch den Gemeinderat beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs.1 BauGB fand im Zeitraum vom bis statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB fand vom bis statt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans "PV-Anlage Pattenham" mit Begründung und Umweltbericht, in der Fassung vom wurde am vom Gemeinderat gebilligt.

Er wurde gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB fand vom bis statt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom wurde der Bebauungsplan "PV-Anlage Pattenham" in Fassung vom gem. §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Seeon-Seebruck, den (Siegel)
Martin Bartlweber, Erster Bürgermeister
Der Bebauungsplan "PV-Anlage Pattenham" wurde am gemäß §10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan "PV-Anlage Pattenham" tritt damit in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Seeon-Seebruck zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.
Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs.3 Satz 1 und 2, §44 Abs.4 sowie des §215 Abs.1 BauGB ist hingewiesen worden.
Seeon-Seebruck, den (Siegel)
Martin Bartlweber, Erster Bürgermeister

Logo of Gemeinde Seeon-Seebruck and Landkreis Traunstein. Title: Bebauungsplan "PV-Anlage Pattenham" als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB. Date: ENTWURF in der Fassung vom 22.03.2024. Contact: WÜSTINGER RICKERT, Architekten und Stadtplaner PartGmbH, Nüßbaumstr. 3, 83112 Frasdorf. Project number: 1344.