Stadt Laufen
Landkreis Berchtesgadener Land

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN (mit integriertem Grünordnungsplan)

Bebauungsplan Nr. 51
"Freiflächenphotovoltaikanlage Laufen-Asperfeld"

STADT	Laufen (Lkr. Berchtesgadener Land) Rathausplatz 1 83410 Laufen
FLURSTÜCKE / GEMARKUNG	117, 128, 129, 787, 898, 899, 904, 906, 906/6, 909, 910, 924 (Gemarkung Heining)
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN	Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage
PLANFERTIGER	innovAG Projektentwicklung Hauptstraße 23 85737 Ismaning
GRÜNORDNUNG	Büro Umwelt und Planung Landschaftsarchitekten Kaiserstraße 26 83022 Rosenheim
PLANDATUM	10.09.2012
FASSUNG VOM	19.02.2013

Die Stadt Laufen (Lkr. Berchtesgadener Land)

erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und 12 Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Lageplan M 1:20.000

A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Baugrenze

Die Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage mit allen zugehörigen Bestandteilen ist nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

3. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet Photovoltaikfreiflächenanlage

Zulässig ist die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaikfreiflächenanlage sowie der sonstigen dafür notwendigen technischen Anlagen und Gebäuden zum Zweck der Stromgewinnung aus Sonnenenergie.

Die festgesetzte Nutzung ist nur bis zur endgültigen Einstellung des Betriebes der Photovoltaikfreiflächenanlage zulässig. Nach Aufgabe des Betriebes ist die Anlage zurückzubauen und die Eingrünung sowie Gehölze und Sträucher zu entfernen. Als Folgenutzung ist nur landwirtschaftliche Nutzung zulässig.

Die Gründungen der Unterkonstruktion für die Module sind als Rammprofile bzw. Schraubdübel auszuführen. Sollten Gründungsprobleme vorherrschen, können Punkt- oder Streifenfundamente eingesetzt werden.
Die benötigten Wechselrichter bzw. Mittelspannungstransformatoren können auf Betonfundamenten gegründet werden.
Das unterirdische Verlegen der Verkabelung der Anlage ist zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen und nur als erforderliche technische Anlagen zu den Solarmodulen zulässig.

4. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Sondergebiet beträgt 0,8, bezogen auf die Horizontalprojektierung der Module und sonstigen baulichen Anlagen.

4.1 Höhe

Die maximal zulässige Höhe der PV-Module, gemessen von der natürlichen Oberkante Gelände bis zur Oberkante der schräggestellten Solarmodule beträgt 3,0 m.
Die Bodenfreiheit der PV-Module, gemessen von der natürlichen Oberkante Gelände bis zur Unterkante der schräggestellten Solarmodule muß mindestens 0,8 m betragen.
Geländeveränderungen sind nicht zulässig.

4.2 Wechselrichter- und Trafogebäude

Trafos, Wechselrichter und sonstige notwendige technischen Einrichtungen der Anlage können als Gebäude errichtet werden. Die nötige Anzahl und Größe der Wechselrichtergebäude richtet sich nach den technischen Anforderungen.
Es sind Wechselrichtergebäude mit einer Grundfläche von max. 40 m² je Wechselrichtergebäude erlaubt. Ein Satteldach mit max. 30° Neigung ist zulässig.
Die maximale Firsthöhe beträgt 4,50 m.

Trafo- und Wechselrichtergebäude sind so zu erstellen, dass Geräuschemissionen dieser Anlagenteile im Bereich der nächstgelegenen Wohngebäude die dort zulässigen Immissionsrichtwerte von tagsüber 50 dB und nachts 35 dB nicht überschreiten. Die auftretenden Geräusche dürfen nicht tonhaltig sein.

5. Einfriedung

Eine Einfriedung mit einem grünen Maschendraht- oder Drahtgitterzaun mit einer max. Höhe von 2,20 m ohne Sockel ist zulässig. Um den Durchlass von Kleintieren zu ermöglichen, ist ein Abstand von mind. 20 cm zum Boden freizuhalten.

6. Grünordnung

Die Fläche unter den Modulen ist als extensive Begrünung mit autochthonem Saatgut anzulegen (Düngemittel, Pestizide und Biozide dürfen nicht verwendet werden) und regelmäßig zu mähen oder mit Schafen zu beweiden. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Der Bewuchs (Wiese) innerhalb des Sondergebiets darf gemäß Brandschutz max. 0,40 m Höhe erreichen.

Die erste Mahd pro Jahr darf erst ab Mitte bis Ende Juni erfolgen, es sei denn, der Bewuchs (Wiese) überschreitet bereits vorher die maximal zulässige Höhe von 0,40 m.

Aufkommende Neophyten sind entsprechend den fachlichen Vorgaben, die auf der Internetseite http://www.neophyten.de nachzulesen sind, zu bekämpfen.

6.1 Eingrünung

Die Eingrünung der umzäunten Baufläche ist im Norden, Süden und Westen mittels einer 2-reihigen Strauchpflanzung in 5,00 m Breite auszuführen. Davon abweichend ist die südliche Eingrünung des westlich der Bahnlinie gelegenen Anlagenteils, soweit sie dem Sichtschutz für den Ortsteil Gastag dient, als 3-reihige Strauchpflanzung auszuführen.

Der Pflanzstreifen ist für die Zeit seiner Entwicklung, jedoch mindestens 5 Jahre, mit einem Wildschutzzaun zu schützen.

Der Pflanzabstand im versetzten Pflanzraster darf max. 1,50 m betragen. Die Pflanzen sollen in Gruppen von 5-10 Pflanzen einer Art eingesetzt werden. Es ist autochthones Pflanzgut zu verwenden.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Beginn der Einspeisung ins Stromnetz herzustellen.

Um eine Verschattung der Module zu vermeiden, ist ein Rückschnitt der Sträucher zulässig.

Der Betreiber der Anlage hat die Eingrünung so zu pflegen, daß die angrenzenden Wege ständig ungehindert befahren werden können und Nachbargrundstücke in ihrer Nutzung nicht beeinträchtigt werden.

An bis zu drei Stellen ist eine Unterbrechung der Eingrünung mit 6 m Länge für Zufahrten erlaubt.

Artenliste Eingrünung:

Autochthone Arten, Mindestqualität 40-60

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

6.2 Abstandsgrün

Das Abstandsgrün ist als Wiesenfläche anzulegen und vom Betreiber der Anlage so zu pflegen, daß der angrenzende Weg ständig ungehindert befahren werden kann.

6.3 Pflegeweg

Der innerhalb der Umzäunung umlaufende Pflegeweg zwischen Zaun und Baufläche ist wasserdurchlässig als Schotter- / Wiesenweg mit mindestens 3 m Breite auszuführen.

6.4 Zufahrten und Stellplätze

Zufahrten und Stellplätze sind analog zum Pflegeweg wasserdurchlässig als Schotter- / Wiesenflächen auszuführen.

7. Ausgleichsflächen

Die genaue Lage der Ausgleichsflächen, die Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen, die Entwicklungsziele, die Maßnahmen zur Herstellung und Pflege der Ausgleichsflächen sowie die Berechnung des Ausgleichsbedarfs sind ausführlich im Umweltbericht erläutert.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Beginn der Einspeisung ins Stromnetz herzustellen.

8. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG.

Vor Baubeginn ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG zu beantragen.

Der Baubeginn ist 14 Tage vorher beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

9. Sicherheit des Eisenbahnverkehrs

Es ist sicherzustellen, dass durch den Bau der Anlage der Eisenbahnbetrieb nicht behindert oder gefährdet wird. Ein Betreten und Befahren von Bahngelände sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist während und nach der Baumaßnahme durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, daß durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negative Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen und/oder Reflexionen) entstehen können.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, daß diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlage fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch Rückschnitt ständig zu gewährleisten.
Bei Gefahr im Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Betreibers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich eventueller Einwirkungen auf die Anlage durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. durch beim Bremsen entstehenden Abrieb/Bremsstaub) oder durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. durch Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.

Außerdem wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (z.B. durch Schattenwurf usw.), die auf den Eisenbahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der Deutsche Bahn AG oder den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.

Für alle zu Schadenersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, Bauausführung oder dem Betrieb der Anlage abgeleitet werden können und die sich auf Betriebsanlagen der Bahn auswirken, haftet der Bauwerber bzw. Bauherr.

Bei allen Baumaßnahmen, die im Abstand von weniger als 30 Metern zu den Bahnanlagen durchgeführt werden, ist vor Baubeginn die DB Services Immobilien GmbH zu beteiligen.

10. Entwässerung

Das von den Modulen, von befestigten Flächen und von Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist auf dem Baugebiet breitflächig (z.B. durch Muldenversickerung) zu versickern.

Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zuungunsten umliegender Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden.

11. Altlasten

Falls beim Bau der Anlage Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf mögliche Altlasten o.ä. hinweisen könnten, sind unverzüglich das Landratsamt Berchtesgadener Land sowie das zuständige Wasserwirtschaftsamt zu verständigen.

12. Öffentlicher Verkehrsweg

zurückzubauender Feldweg

neu zu errichtender Feldweg

13. Erschließung

Die Wege zur Erschließung der Anlage müssen so ausgeführt bzw. ertüchtigt werden, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

14. Sonstiges

Zur Reinigung der Solarmodule dürfen keine chemischen Reinigungsmittel verwendet werden.

B) Hinweise

1. Flurstücksgrenze
2. 931 Flurnummer
3. geplante Umgehungsstraße
4. Anbauverbotszone für geplante Umgehungsstraße
5. temporäre Bauverbotszone für geplante Bauarbeiten der Bahn
6. Bahnanlagen
7. Landwirtschaftliche Emissionen

Landwirtschaftliche Emissionen sind zu dulden.

C) Durchführungsvertrag

Der mit der Stadt Laufen zu diesem Bebauungsplan abgeschlossene städtebauliche Durchführungsvertrag mit seinem rechtsverbindlichen Inhalt ist Gegenstand dieses Bebauungsplans.

Planfertiger: Ismaning, den ....
innovAG Projektentwicklung

Stadt: Laufen, den ....
Hans Feil, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Laufen hat in der Sitzung vom 09.10.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 17.10.2012 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.09.2012 hat in der Zeit vom 31.10.2012 bis einschließlich 30.11.2012 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.09.2012 hat mit Schreiben der Stadt Laufen vom 29.10.2012 in der Zeit bis einschließlich 03.12.2012 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Stadt Laufen vom 12.12.2012 in der Zeit bis einschließlich 25.01.2013 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2012 bis einschließlich 28.01.2013 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Laufen hat mit Beschluß des Stadtrats vom 19.02.2013 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.02.2013 als Satzung beschlossen.

Laufen, den ....

(Siegel) Hans Feil, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Laufen, den ....

(Siegel) Hans Feil, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluß zu dem Bebauungsplan wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Laufen, den ....

(Siegel) Hans Feil, Erster Bürgermeister