

Sondergebiet Photovoltaik

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Gemeinde Großkarolinenfeld erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 90) folgende Satzung. Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

B. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)  
Auf den Grundstücken Fl.-Nr. 2411, 2417 und 2424 (jeweils TF), Gmkg. Tattenhausen.  
Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen sowie der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienende Nebenanlagen wie technische Einrichtungen zur Erzeugung, Umwandlung, Speicherung und Abgabe von elektrischer Energie.

1.2 Zeitliche Befristung/Folgenutzung  
Die Art der Nutzung für Photovoltaik wird gem. § 9 Abs. 2 BauGB zeitlich befristet bis 31.12.2059.  
Als Folgenutzung gilt wieder - entsprechend dem Ausgangszustand vor dieser Sondernutzung - die planungsrechtliche Situation als landwirtschaftliche Nutzfläche. Entsprechendes gilt, falls die Nutzung der Photovoltaikanlage zu einem früheren Zeitpunkt entfallen sollte.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundfläche  
Grundflächenzahl (GRZ) = 0,70  
Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist die Gesamtfläche der aufgeständerten Solarmodule in senkrechter Projektion sowie die Grundfläche der erforderlichen Nebenanlagen zu berücksichtigen.  
Dabei ist die Vollversiegelung von Flächen im Sondergebiet auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Die Grundfläche für Nebengebäude darf insgesamt maximal 450 m² betragen. Die Modulstütze sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten aus Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsorientiert Punktfundamente eingesetzt werden.

A. Planzeichnung



2.2 Höhe baulicher Anlagen:  
Die maximal zulässige Höhe der Module einschließlich Tragekonstruktion, gemessen zwischen der Geländeoberkante und der Oberkante Module, beträgt 3,50 m. Die maximal zulässige Höhe der Gebäude, gemessen zwischen Geländeoberkante und Oberkante Gebäude, beträgt 3,00 m. Masten für Überwachungseinrichtungen dürfen eine maximale Höhe von 8,00 m haben.

3. Baugrenze



Die überbaubare Fläche für Photovoltaikmodule und Gebäude werden durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

4. Gestaltung baulicher Anlagen

4.1 Dachausbildung  
Für alle Gebäude werden Flach- oder Satteldächer mit maximal 30° Neigung festgesetzt. Dachdeckungen in Metall sind nur zulässig, solange die Dachflächen 50 m² nicht überschreiten. Als Farbe ist naturrot, rotbraun, grün, grau oder braun in gedeckten Nuancen zu wählen. Alternativ ist eine extensive Dachbegrünung zulässig.

4.2 Fassaden  
Durchbrüche, Lüftungsöffnungen und dergleichen müssen siedlungsabgewandt angeordnet werden. Als Fassadenfarbe ist grün, grau oder braun in gedeckten Nuancen zulässig.

4.3 Werbeanlagen  
Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Fläche von 1 m² an der Einfriedung im Zufahrtbereich zulässig. Fahnenmasten und elektrische Wechselwerbeanlagen sind nicht zulässig.

5. Örtliche Verkehrsflächen

5.1 Die Grundstückszufahrten sind in den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen bis zu einer Breite von maximal 6 m zulässig

5.2 Einfahrtbereich des SO-Gebiets

6. Einfriedungen



Einfriedungen sind als Metallzäune, auch mit Kunststoffummantelung und Überstelgschutz zulässig. Sie dürfen eine Gesamthöhe von 2,30 m über der bestehenden natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten. Am Ort einer gemäß Blendgutachten erforderlichen Blendschutzmaßnahme kann ausnahmsweise eine Erhöhung des Zaunes in notwendigem Maße bis zu einer maximalen Höhe von 5,00 m zugelassen werden. Dimensionierung und Form der Abschirmung sind durch einen Gutachter zu ermitteln. Durchgehende Betonsockel sind unzulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfosten erlaubt. Die Einfriedung ist - mindestens für die Dauer einer Beweidung - wolfsicher zu gestalten, wobei die Durchlässigkeit für Kleintiere im Bereich von 20 cm ab dem Boden gewährleistet sein muss.

7. Geländeoberfläche/Grundwasserschutz

7.1 Das natürliche Geländeniveau darf nur im direkten Umgriff der Technikgebäude und maximal um 0,50 m abgetragen oder aufgeschüttet werden. Stützmauern sind unzulässig. Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Z-O-Material entsprechend den Vorgaben der LAGA) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen.

7.2 Sämtliche Bodenbefestigungen für Wege sind in sickerfähiger Ausführung (Schotterrassen) herzustellen, so dass das Niederschlagsabwasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann. Für stärker befahrene Abschnitte der Sondergebietszufahrt können für Bodenbefestigungen auch Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster verwendet werden.

7.3 Das von den Modulen und Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig.

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8.1 Interne Ausgleichsflächen  
Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Eingriffen zugeordnet. Mindestens die Eckpunkte der Ausgleichsfläche sind im Gelände dauerhaft zu kennzeichnen, zum Beispiel mit Eichenpflocken.



Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen durchzuführen:

- A1: Entwicklung artenreicher Säume und Staudenfluren frischer Standorte (K132)

- A2: Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung

Die Ränder des Geltungsbereichs sind in den dargestellten Bereichen mit einer Hecke aus heimischen Sträuchern und Bäumen der unter 8.3 genannten Arten zu versehen. Die Pflanzung ist zweijährig auszuführen.

Die Anlage der Hecke ist mit der Errichtung der Anlage, spätestens ein Jahr nach Fertigstellung durchzuführen.

Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflanzen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

8.2 Sonstige Maßnahmen

M1: Pflege innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage

Die Pflege der Flächen hat bevorzugt durch eine extensive Beweidung zu erfolgen, zum Beispiel mit Schafen. Eine Unter- oder Überbeweidung ist durch eine angepasste Besatzdichte zu vermeiden. Dies ist im Rahmen des Monitorings zu dokumentieren.

Alternativ sind Pflegemaßnahmen (Mahd) ein- bis zweimal jährlich durchzuführen (erster Schnitt ab 01. Juli, zweiter Schnitt ab 15. August) und das Mahdgut abzuführen. Eine Mulchung der Flächen ist bei Mahdnutzung unzulässig. Im Falle der Beweidung ist eine gezielte Mulchung von Weidenkräutern zulässig.

Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.

M 2: Entwicklung einer Staudenflur entlang des Zaunes

Die Fläche zwischen Zaun und Geltungsbereichsgrenze in den als M2 gekennzeichneten Bereichen ist als Staudenflur (Zielzustand K122 - Mäßig artenreiche Säume frischer bis mäßig trockener Standorte) zu entwickeln. Der Saum ist alle zwei Jahre im Herbst zu mähen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.

8.3 Gehölzauswahlhilfe

Zulässig sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich folgende heimische und standortgerechte Gehölzarten, wobei für die Hecken entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ausschließlich Sträucher zu verwenden sind.

Table with 4 columns: Bäume 1. Ordnung, Berg-Ahorn, Bäume 2. Ordnung, Spitz-Ahorn. Lists various tree species like Acer pseudoplatanus, Betula pendula, Prunus avium, etc.

Sträucher

Table with 2 columns: Sträucher, Kornelkirsche. Lists various shrub species like Cornus mas, Cornus sanguinea, Corylus avellana, etc.

8.4 Verwendung von Regio - Saatgut  
Bei der Ansaat aller Grünlandflächen und der Flächen für die Eingrünung ist Regio - Saatgut des Ursprungsgebietes 17 (Südliches Alpenvorland) mit einem Kräuteranteil von 30 % zu verwenden. Für die Pflanzungen ist Pflanzgut des Vorkommensgebietes 6. 1 Alpenvorland zu verwenden.

8.5 Die naturschutzfachlich erforderlichen Maßnahmen sind in regelmäßigen Abständen zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

8.6 Die an den Geltungsbereich angrenzenden Gehölzstrukturen sind während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigung zu schützen.

9. Immissionsschutz

9.1. Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.

10. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

10.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans



C. Hinweise/ nachrichtliche Übernahme

Planzeichen:

2402 bestehende Grundstücksgrenzen

805 Flurstücksnummer

textliche Hinweise:

- 1. Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an Flurwegen entstehen sind diese Schäden durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen.
2. Sollten bei den Bauarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast bekannt werden, sind unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt zu informieren.
3. Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 8 BayDSchG).
4. Sollten bei den Baumaßnahmen altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.
5. Bei Errichtung und Abbau der PV-Anlage sind die bodenschutzfachlichen Vorgaben der DIN 19639 zu beachten, insbesondere:
- Muss für die Baumaßnahme Ober- und/oder Unterboden abgetragen werden, so sind diese horizontweise getrennt und rückschreitend mit Raupenbaggern abzuheben und separat zu lagern.
- Die Zwischenlagerung von Ober- und Unterboden erfolgt getrennt auf trapezförmigen Bodenmatten (Mattenhöhe: Oberboden ≤ 2,0 m; Unterboden ≤ 3,0 m), die nicht betreten oder befahren werden dürfen.
6. Die von der Anlage ausgehenden Geräusche, wie tieffrequente vom Transformator abstrahlende Geräusche, oder der Lärm, den Wartungsarbeiten verursachen, müssen bei nächstgelegenen Wohngebäuden die in der TA Lärm genannten Anforderungen erfüllen. Lärmintensive Wartungsarbeiten, wie z.B. Mäharbeiten, sind nur werktags in der Zeit von 6:00 - 22:00 Uhr zulässig.
7. Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen.
8. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind aufkommende Neophyten (z.B. Indisches Springkraut, Herkulesstaude, Kanadische Goldrute, Japanischer Knöterich) frühzeitig zu beseitigen.
9. Die Reinigung der Module ist nur mit entmineralisiertem Wasser durchzuführen. Der Einsatz synthetischer Reinigungsmittel ist unzulässig.
10. Von den Modulen darf keine störende Blendwirkung ausgehen. Verkehrsteilnehmer dürfen durch die Module nicht geblendet werden. Sollte sich nach Inbetriebnahme der Anlage eine signifikante Blendwirkung herausstellen, ist eine Abschirmung anzubringen. Diese kann entweder in Form von entsprechend dimensionierten Gehölzpflanzungen oder baulichen Maßnahmen am Zaun ausgeführt werden.

D. Verfahrensvermerke

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.09.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.05.2024 hat in der Zeit vom 08.07.2024 bis 12.08.2024 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 14.05.2024 hat in der Zeit vom 08.07.2024 bis 12.08.2024 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der vom Bauausschuss am 12.11.2024 gebilligten Fassung vom 12.11.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.12.2024 bis 03.02.2025 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der vom Bauausschuss am 12.11.2024 gebilligten Fassung vom 12.11.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.12.2024 bis 03.02.2025 im Internet veröffentlicht.
6. Die Gemeinde Großkarolinenfeld hat mit Beschluss des Gemeinderat vom 20.05.2025 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.05.2025 als Satzung beschlossen.

Großkarolinenfeld, den 04. Aug. 2025

1. Bürgermeister Fessler

Großkarolinenfeld, den 04. Aug. 2025

1. Bürgermeister Fessler

- 8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 04.08.2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Großkarolinenfeld, den 27.08.2025

1. Bürgermeister Fessler

Für die Planung:

Sulzbach-Rosenberg, den

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Original

"Energierstandort Gröben"

Gemeinde Großkarolinenfeld

Karolinenplatz 12, 83109 Großkarolinenfeld  
Landkreis Rosenheim



Vorentwurf: 14.05.2024  
Entwurf: 12.11.2024  
Endfassung: 13.05.2025

Planverfasser

NEIDL + NEIDL  
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB  
Dolowitz 7, 92237 Sulzbach-Rosenberg  
Telefon: +49(0)9661/1047-0  
Mail: info@neidl.de/Homepage: neidl.de