



**PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Reit im Winkl erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO), des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) und des Gesetzes über den Schutz, die Pflege der Landschaft und die Erholung (BayNatSchG) diesen Bebauungsplan als Satzung.

**A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Grenze des Geltungsbereichs
- Baugrenze
- Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhen für Solarmodule
- OK<sub>max</sub> 678,00** Höchster Punkt für Solarmodule [m ü. NNH], z.B. 678,00 m ü. NNH

**B HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN**

- Bestehende Grundstücksgrenze
- 831** Flurnummer, z.B. 831
- Bestehende Forst- und Wanderwege, nicht eingemessen
- Höhenlinien mit Höhenangabe [m ü. NNH] z.B. 670 m ü. NNH
- Umgrenzung Biotopflächen mit Nummer (Nachrichtliche Übernahme)
- Hochwassergefahrenfläche HQ<sub>100</sub> (Nachrichtliche Übernahme)

**C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- 1. Art der baulichen Nutzung**
  - 1.1 Festgesetzt wird ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO.
  - 1.2 Das Sondergebiet hat die Zweckbestimmung Freiflächen-Photovoltaikanlage. Zulässig ist die Errichtung von Anlagen, die der Nutzung von Sonnenenergie (PV-Freiflächenanlagen) dienen sowie die zum Betrieb der Photovoltaikanlagen notwendigen Nebenanlagen, wie Transformatorenstationen, Speicheranlagen und Anlagen zur Unterhaltung der integrierten landwirtschaftlichen Nutzung.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
  - 2.1 Die Grundflächenzahl wird mit höchstens 0,5 festgesetzt.
  - 2.2 Die zulässige Höhe der Oberkante der Module ist im Planteil als Obergrenze festgesetzt. Der Abstand zwischen Gelände und Modulunterkante muss mind. 0,8 m betragen.
  - 2.3 Der Abstand zwischen den Modulreihen muss mind. 3,00 m betragen.
- 3. Sonstige Festsetzungen**
  - 3.1 Einfriedungen einschl. Übersteigschutz sind bis zu einer Höhe von 2,50 m im gesamten Geltungsbereich zulässig. Der Baumbestand ist zu berücksichtigen. Sockelmauern und Mauern sind unzulässig.
- 4. Festsetzungen zur Grünordnung**
  - 4.1 Die Befestigung von Verkehrsflächen ist ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.
  - 4.2 Die Anlagenfläche ist als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln und zu bewirtschaften:
    - Initialsaat einer geeigneten, gebietseigenen Saatgutmischung des Ursprungsgebiets 18 "Nördliche Kalkalpen", ggf. auch durch Mahdgutübertragung
    - max. 3 Schnitte in den ersten fünf Jahren nach Realisierung der Anlagen
    - erster Schnitt ab 15. Juni
    - Abtransport des Mähguts von der Fläche
    - ein **Schröpfungsschnitt** im Frühjahr zulässig
    - anschließend Umstellung auf max. 2 Schnitte pro Jahr
    - erster Schnitt ab 15. Juni
    - Abtransport des Mähguts von der Fläche
  - 4.3 Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und synthetischen Düngemitteln oder Gülle ist unzulässig.
  - 4.4 Eine extensive Beweidung durch Schafe o.ä. ist zulässig, **sobald sich der Zielzustand der Fläche etabliert hat**, jedoch frühestens ab dem 4. Jahr nach Inbetriebnahme.

**5. Festsetzungen zum Artenschutz**

- 5.1 **Vermeidungsmaßnahme V1: Gehölzentnahme**  
Die Entfernung und Rodung von Gehölzen sind nur nach vorheriger artenschutzrechtlicher Untersuchung und Bewertung durch geschultes Personal zulässig. Die zeit- und fachgerechte Ausführung ist von einer Umweltbaubegleitung sicherzustellen.
  - 5.2 **Vor Baubeginn ist der Unteren Naturschutzbehörde ein Bauplan vorzulegen, aus dem hervorgeht, dass die umliegenden Gehölzstrukturen nicht beeinträchtigt werden.**
  - 5.3 **Vermeidungsmaßnahme V2: Baufeldräumung**  
Baufeldfreimachung und Baumaßnahmen sind nur im Zeitraum zwischen dem 01. August bis 01. März zulässig. Eine Fortsetzung der Baumaßnahme nach dem 01. März ist möglich, wenn diese ohne Unterbrechung erfolgt.
  - 5.4 **Vermeidungsmaßnahme V3: Umzäunung**  
Zwischen Zaun und Geländeoberkante ist eine Bodenfreiheit von 0,15 m einzuhalten.
  - 5.5 **Vermeidungsmaßnahme V4: Schutz umliegender Waldränder und Gehölzbestände**  
Vor Baubeginn ist der Unteren Naturschutzbehörde ein Bauplan vorzulegen, aus dem hervorgeht, dass die umliegenden Gehölzstrukturen nicht dauerhaft beschattet werden.
  - 5.6 **Vermeidungsmaßnahme V5: Baufeldräumung**  
Die Baufeldfreimachung ist nur im Zeitraum zwischen dem 15. Mai und 31. Oktober zulässig.
  - 5.7 **Vermeidungsmaßnahme V2: Erhalt mageres Grünland mit Thymian- und Dost-Beständen**  
Vor Baubeginn ist der Unteren Naturschutzbehörde ein Plan vorzulegen, aus dem hervorgeht, dass der Hangbereich südöstlich des Geltungsbereichs dauerhaft frei von Beschattung ist.
- 6. Zulässigkeit der Nutzung und Festsetzung der Folgenutzung**
- 6.1 Die Nutzung der Fläche zum Zwecke einer Freiflächen-Photovoltaikanlage ist solange zulässig, bis die in Ziff. 1. zulässige Nutzung dauerhaft aufgegeben wird.
  - 6.2 Nach Nutzungsende ist die Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen (Folgenutzung).

**D HINWEISE DURCH TEXT**

**Berechnung der erforderlichen Abstandflächen**  
Für die Berechnung der Abstandsflächentiefe ist die zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültige Fassung der Bayerischen Bauordnung BayBO anzuwenden.

**Gefahren durch Wasser und Schnee**  
Gebäude sind konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.

Die Gemeinde befindet sich in der Schneelastzone 3a. Bei der Planung und Errichtung von baulichen Anlagen ist darauf zu achten, dass eine ausreichende Tragfähigkeit und Sicherheit gewährleistet ist.

**Bodendenkmale**  
Bodendenkmäle, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

**Artenschutz**  
Bei den Beleuchtungsanlagen sind die Vorgaben des Art. 11a BayNatSchG zu berücksichtigen.

**Wasserrecht**  
Für bauliche Anlagen im 60 m Bereich von Fließgewässern ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Traunstein, Sachgebiet Wasserrecht zu beantragen.

**Bei Bauarbeiten, Betrieb und Wartung der Anlage ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Boden versickern und in das Grundwasser gelangen. Zur Reinigung dürfen nur solche Reiniger verwendet werden, die sich nicht negativ auf die Schutzgüter Natur und Wasser auswirken.**

**DIN- und sonstige Vorschriften**  
Soweit der Bebauungsplan Bezug auf DIN- und sonstige Vorschriften sowie Regelwerke nimmt, können diese, ebenso wie der Bebauungsplan, im Bauamt der Gemeinde zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

PLANUNGSGRUNDLAGEN  
Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand Juni 2023  
Daten des Bayer. Landesamts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV);  
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)  
Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.  
Reit im Winkl, den .....  
.....  
Matthias Schlechter  
(Erster Bürgermeister)
7. Ausgefertigt  
Reit im Winkl, den .....  
.....  
Matthias Schlechter  
(Erster Bürgermeister)
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ 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.  
Reit im Winkl, den .....  
.....  
Matthias Schlechter  
(Erster Bürgermeister)

GEMEINDE REIT IM WINKL  
LANDKREIS TRAUNSTEIN



Bebauungsplan  
mit integriertem Grünordnungsplan

**"SONDERGEBIET SOLARPARK REIT IM WINKL"**

FASSUNG: Entwurf 17.09.2024

ZEICHNUNGSMASSTAB: M 1 : 1.000

Planung  
**plg** | Planungsgruppe Strasser  
Format 765 / 540  
Bearb.: JU/LH

Marienstraße 3  
83278 Traunstein  
Tel.: 0861 / 98 987 -0  
info@plg-strasser.de  
www.plg-strasser.de  
Projekt-Nr. 23049