

Bebauungsplan Nr. 30m "Agri PV - Anlagen Oberobland"

Der Markt Peiting erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 4 des Baugesetzbuches (BauGB), i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 23 der Gemeinschaftsverordnung für den Freistaat Bayern (GVZ) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (BGBl. I S. 706, BayRS 804/02), i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVZ) S. 188, BayRS 2312-1/8, zuletzt geändert durch die §§ 12, und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVZ) S. 371 und durch die §§ 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVZ) S. 679, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 100), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 882) die folgende Satzung:

A Festsetzungen nach § 9 BauGB durch Planzeichen

1 Geltungsbereich

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungsbereiches Bebauungsplans

2 Art der baulichen Nutzung

SO \equiv SO \equiv Sondergebiete nach § 11 BauNVO, zulässig sind PV - Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie (V, V, mit der weiteren landwirtschaftlichen Nutzung (sog. Agri - PV Anlagen) sowie die zu deren Betrieb erforderlichen Nebenanlagen und Anlagen zur Energieerzeugung.

3 Maß der baulichen Nutzung

— Zulässige Grundflächenzahl (GFZ) für die PV-Anlagen = 0,14. Die für den Nutzungszweck erforderlichen Nebenanlagen wie z.B. Gebäude zur Netzverteilung (= Trafostationen), Energieerzeugung sowie unterirdische Kabel, etc.) dürfen darüber hinaus maximal 2,5% der jeweiligen Anlagengröße betragen.

Wasserandrucklos befestigte Fahr- und Wartungswege sind nicht zulässig.

Maximal zulässige Höhe der Anlage gem. Nutzungsschablonen 4,8 m in Meter ab Geländeoberkante (GOK). Die Maximalhöhe ermittelt sich als Abstand zwischen dem obersten Punkt der Anlage und der Höhe der unmittelbar darunter verlaufenden natürlichen Geländeoberfläche gemessen in der Modulmitte.

Masten, z.B. bei Anbringung von Überwachungskamera bzw. Notbeleuchtungen sind bis zu einer Höhe von 10 m über GOK zulässig.

4 Bauweise, Baugroenzen

Baugrenze

5 Verkehrsflächen

— neu zu errichtende Wege und Flächen in wasserdruckloser Ausführung

6.1 Grünordnung Planzeichen

— Flächen für die Landwirtschaft

— Bäume mit Doppelnutzung: PV - Module \leq 10%, Landwirtschaftlicher genutzter Fläche \leq 10%



Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

6.2 Grünordnung Text

Maßnahmen zur Vermeidung (M)

MT: Beginn der Baufeldvorbereitung und Bauarbeiten nach Beendigung der Brutzeit ab Ende September und vor Beginn der Brutzeit bis Ende Februar. (Dies ist auch ein Schutz der Avifauna in den angrenzenden Waldgebieten und Gebieten zur sensiblen Fortpflanzungszeit).

Ausnahme der zu standortigen unteren Naturschutzgebiete (UNSG) ggf. mit Vorkontrollen bzw. optische Baubegleitung durch fachkundiges Personal.

M2: Information aller am Bauvorhaben Tätigen, dass streng geschützte Arten nicht gestört, geschädigt oder getötet werden dürfen (BauNVO § 44).

M3: Abstand zum Waldrand min. 12m, gemessen von den Baumkronen. Im Weiteren Mindestabstand 5 Meter beidseitig zur Uferkante des Entwässerungsgrabens (Fibzsch).

M4: Mischung: Es ist eine Umweidungsbegleitung zur fachspezifischen Begleitung und Überwachung der durch geeigneten Vermessungs-, Gestaltungs- Planmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Artenschutz (CEF) durch geeignete Fachpersonal zu beauftragen (vgl. Ziff. 6.2).

7 Weitere Festsetzungen durch Planzeichen und Text

Die gesamte Fläche darf gemäß § 9 Abs. 2 BauGB folgendes im Rahmen der fachlichen Umsetzung zusätzliche Fachbehörde benötigt wird, dass im BauNVO, soweit anwiesenspezifischen Baurechtlichen in die CEF-Flächen) mehr vorliegen.

In der Fläche sind folgende Maßnahmen vorzunehmen:

- Umzäunung der Fläche mit ortsbildlichem, festem Weidzaun (z.B. Holzpfosten mit Stacheldraht)
- Aufnahme in das Weidemanagement nur außerhalb der Brutzeit
- bei Mahd: max. 2-schurige Mahd (keine Mahd in der Brutzeit)
- keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel

B Örtliche Bauvorschriften

1 Einfriedungen Einfriedungen sind gemäß der Einfriedungssatzung des Marktes Peiting in der jeweils bei Antragsstellung gültigen Fassung auszuführen und für Kleintiere durchlässig ($\epsilon = \text{min } 5 \text{ cm}$ Abstand zwischen Zaun und Geländeerande) auszuführen.

Abweichend davon können bei einer Bewirtschaftung der Fläche mit Rindern Einfriedungen "weilsicher", d.h. mit Überleitet- bzw. Untergrabschutz ausgeführt werden.

2 Mischungen und Gründungen

Zu weiteren Bewirtschaftung der Flächen ist ein Mindestabstand von 5,2 m zwischen den Modulreihen vorzuziehen und eine Mindesthöhe von 0,8 m (Unterlaken Module bei senkrechter Stellung) bis zur Geländeoberfläche vorzuziehen. Es sind antiriflexionsbeschichtete Module bei senkrechter Anordnung beidseitig zu verwenden. Gründungen sind nur mit grundwasserunbedinglichen Stammwurzeln (z. B. Zfkn, Magnesium-Abstand kann je nach Ausrichtung der PV-Anlagenische unter Beachtung der festgesetzten Grundflächenzahl einen Abstand von 4,5 Meter der Modulreihen zugelassen werden.

3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Abgrabungen sind zulässig, wenn diese nicht mehr als 1,5 m über die natürliche Gelände linienansatz. Höhenänderungen mit mehr als 10 m sind abgegrenzt mit einer maximalen Steigung von 1/2 (z. B. 2,0 Meter maximal 10 Höhenmeter) bis zum Ursprungsgelände auszuführen.

6.2 Grünordnung Text

Maßnahmen zur Vermeidung (M)

MT: Beginn der Baufeldvorbereitung und Bauarbeiten nach Beendigung der Brutzeit ab Ende September und vor Beginn der Brutzeit bis Ende Februar. (Dies ist auch ein Schutz der Avifauna in den angrenzenden Waldgebieten und Gebieten zur sensiblen Fortpflanzungszeit).

Ausnahme der zu standortigen unteren Naturschutzgebiete (UNSG) ggf. mit Vorkontrollen bzw. optische Baubegleitung durch fachkundiges Personal.

M2: Information aller am Bauvorhaben Tätigen, dass streng geschützte Arten nicht gestört, geschädigt oder getötet werden dürfen (BauNVO § 44).

M3: Abstand zum Waldrand min. 12m, gemessen von den Baumkronen. Im Weiteren Mindestabstand 5 Meter beidseitig zur Uferkante des Entwässerungsgrabens (Fibzsch).

M4: Mischung: Es ist eine Umweidungsbegleitung zur fachspezifischen Begleitung und Überwachung der durch geeigneten Vermessungs-, Gestaltungs- Planmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Artenschutz (CEF) durch geeignete Fachpersonal zu beauftragen (vgl. Ziff. 6.2).

7 Weitere Festsetzungen durch Planzeichen und Text

Die gesamte Fläche darf gemäß § 9 Abs. 2 BauGB folgendes im Rahmen der fachlichen Umsetzung zusätzliche Fachbehörde benötigt wird, dass im BauNVO, soweit anwiesenspezifischen Baurechtlichen in die CEF-Flächen) mehr vorliegen.

In der Fläche sind folgende Maßnahmen vorzunehmen:

- Umzäunung der Fläche mit ortsbildlichem, festem Weidzaun (z.B. Holzpfosten mit Stacheldraht)
- Aufnahme in das Weidemanagement nur außerhalb der Brutzeit
- bei Mahd: max. 2-schurige Mahd (keine Mahd in der Brutzeit)
- keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel

B Örtliche Bauvorschriften

1 Einfriedungen Einfriedungen sind gemäß der Einfriedungssatzung des Marktes Peiting in der jeweils bei Antragsstellung gültigen Fassung auszuführen und für Kleintiere durchlässig ($\epsilon = \text{min } 5 \text{ cm}$ Abstand zwischen Zaun und Geländeerande) auszuführen.

Abweichend davon können bei einer Bewirtschaftung der Fläche mit Rindern Einfriedungen "weilsicher", d.h. mit Überleitet- bzw. Untergrabschutz ausgeführt werden.

2 Mischungen und Gründungen

Zu weiteren Bewirtschaftung der Flächen ist ein Mindestabstand von 5,2 m zwischen den Modulreihen vorzuziehen und eine Mindesthöhe von 0,8 m (Unterlaken Module bei senkrechter Stellung) bis zur Geländeoberfläche vorzuziehen. Es sind antiriflexionsbeschichtete Module bei senkrechter Anordnung beidseitig zu verwenden. Gründungen sind nur mit grundwasserunbedinglichen Stammwurzeln (z. B. Zfkn, Magnesium-Abstand kann je nach Ausrichtung der PV-Anlagenische unter Beachtung der festgesetzten Grundflächenzahl einen Abstand von 4,5 Meter der Modulreihen zugelassen werden.

3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Abgrabungen sind zulässig, wenn diese nicht mehr als 1,5 m über die natürliche Gelände linienansatz. Höhenänderungen mit mehr als 10 m sind abgegrenzt mit einer maximalen Steigung von 1/2 (z. B. 2,0 Meter maximal 10 Höhenmeter) bis zum Ursprungsgelände auszuführen.

4 Gewässercharakteristik und Niederschlagswasserbewältigung

Es darf zu keiner Zeit, weder Anlage- noch baubedingt im Rahmen der Gründung der Anlagengemodule und/oder Nebenanlagen noch durch etwaig erforderliche Aufschüttungen und Abgrabungen (gemäß Ziff. 3) zu Veränderungen des Grund- / Wasserhaushalts kommen.

Niederschlags- und Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück öffentlich zu verwehren.

5 Gewässerandrucklos Innerhalb eines Umfanges von mind. 5 m Breite beidseitig entlang des Fibzsches dürfen weder höhermäßige Geländeveränderungen vorgenommen werden, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Bepflanzungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Aditiv) verwendet werden.

6 Vegetations- und Erschließungsbedingungen Sämtliche für den Anlagebereich erforderlichen Versorgungs- und Erschließungsleitungen sind außerhalb der Schutzstreifen im Bereich besonderer Vegetationsbedingungen bzw. im Bereich von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten zu verlegen. Bei Trassenverlauf ist ggf. der Ausbringung mit dem zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

7 Beleuchtung Es sind Beleuchtungsmittel z. B. in Warmweiß mit Farbtemperaturen von 1800 bis maximal 2400 Kelvin (K) zu verwenden. Die Beleuchtungsmittel sind so zu installieren, dass sie nicht in die Umgebung des Lichtes auf die ökologisch nicht sensiblen Bereiche fallen und nach unten gerichtet wird (kein Streulicht). Die Beleuchtungskörper müssen ansonsten runderum geschlossen sein. Angrenzende Waldbereiche sowie Ausgleichs- und Grünflächen sind als leichte Dunkelräume zu erhalten.

Hinweis: Im Plangebiet ist nur eine Arbeitsbeleuchtung im Stiefal vorgesehen.

8 Weibenanlagen

Weibenanlagen sind auf Grundlage der Werbemangelsatzung des Marktes Peiting in der jeweils bei Antragsstellung gültigen Fassung auszuführen.

C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1 Planzeichen

— bestehende Flurgrenze und Flurstücksummer

— Bemessung in Meter

— Höhenlinie in Meter über NN

— Wald, hier wird auch auf die Hinweise durch Text, Ziff. C 3 hingewiesen

— Baulinien außerhalb des Geltungsbereiches

— Bestehender Horst des Romlians mit Lage - Koordinaten

— Toranlage geplant

2 Pflanzliste

Für die Bepflanzung privater Grundflächen sind vorrangig folgende Arten zu verwenden:

Blücht- und Sträucher:

- Alpenplatanenbeere
- Ribes Alpina
- Corulus mas
- Micellus germanica
- Prunus spinosa
- Corylus avellana
- Ulmus
- Crataegus monogyna
- Malus
- Bosalis
- Lonicera xylosteum
- Hedera helix
- Rhamnus cathartica
- Kreuzdorn
- Wolliger Schneeball
- Viburnum lantana

3 Weitere Hinweise durch Text

Ablasen und Bodenverschmutzung Abfälle und Flüssigkeiten sind nicht abzulassen. Sollen bei festgelegten landwirtschaftlichen Aufwänden (Käbelungen oder Boden) mit erheblichen Schadstoffabfällen anfallen, sind umgehend das zugehörige Landwasser zu verdrängen. Bodenwasser (getrennt nach Ober- und Unterboden) ist möglichst im Baugelände zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden. Überschüssiges Bodenmaterial ist einer sauberen Nutzung zuzuführen. Sollte es im Zuge der Bauarbeiten zu Schadstoffabfällen in den Boden kommen, dann ist der verursachte Boden zu reinigen und zu entsorgen.

Arbeitsrecht

Grundrisslich sind bei Arbeiten im Plangebiet arbeitsrechtliche Belange nach § 44 BauNVO zu berücksichtigen. Sollen anliegende wasserführende Strukturen (z.B. Kanäle, Bäche, Gewässer) im Bereich von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten sind darüber hinaus die allgemeinen Schutzzeilen nach § 39 BauNVO zu beachten.

Batteriespeicher

Bei Errichtung von Batteriespeichern im Plangebiet ist im Zuge des Bauantrags ein Brandschutzkonzept vorzulegen. Sollen anliegende wasserführende Strukturen (z.B. Kanäle, Bäche, Gewässer) im Bereich von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten sind darüber hinaus die allgemeinen Schutzzeilen nach § 39 BauNVO zu beachten.

Wassergewinnungsstelle

Batteriespeicher, Wärmepumpen oder Anlagen, die ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Gewinnung von Grundwasser (z.B. Brunnen) benötigen, sind im Plangebiet zu errichten. Die Gewinnung von Grundwasser ist im Plangebiet nach § 12 Nr. 1 (NWB) bei Einhaltung ins Grundwasser und gem. Nr. 3 TRENNOG bei Einhaltung in ein oberirdisches Gewässer hier auszuschließen.

Sollen im Plangebiet bei Trassenarbeiten im Plangebiet die Klei- bzw. Tonkernschichten enthalten werden, diese als 300-350 mm dicken Schichten in 100 cm Schichten mit wasserbindenden Stoffen nach § 62 WHG anzuordnen. Hiermit sind die besonderen Gewässeruntersuchungsmaßnahmen in der Form zu beachten, dass durch Errichtung und Betrieb dieser Anlagen eine nachteilige Veränderung von Gewässerzuständen nicht besorgt werden darf. Sofern die verwendete Anlage an wasserführenden Stellen (z.B. überfließende Kanäle, Bäche, Gewässer) zu errichten ist, sind die Vorkehrungen der Anlage zum Umgang mit etwaig wasserführenden Stoffen (AWV) zu beachten.

Bodeninhalte

Bodeninhalte von Schadstoffen sind gemäß Art. 8 Abs. 1-2 unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesrat für Denkmalpflege zu melden.

Umfrieden

Umfrieden sind bei Anlagen, die bei Betrieb erhebliche Gefahren für die Sicherheit von Personen oder Sachwerten darstellen, zu errichten. Die Umfriedung ist so zu gestalten, dass sie die Sicherheit von Personen und Sachwerten gewährleisten kann. Die Umfriedung ist so zu gestalten, dass sie die Sicherheit von Personen und Sachwerten gewährleisten kann.

Landwirtschaft

Landwirtschaft darf zu keiner Beeinträchtigung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen kommen. Die Zufahrt zu den angrenzenden Flächen muss gewährleistet bleiben bzw. sichergestellt werden. Kommt es im Rahmen der Bauphase zu Beeinträchtigungen der Feld- und Zuhilfswege, so müssen diese vom Anlagenbetreiber umgehend in Stand gesetzt werden.

Bei der Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen können, wie auch auf den Agri-PV-Flächen selbst, v.a. Staubmissionen entstehen. Diese sind unentgeltlich zu dämpfen. Um die Gefahr einer Bodenkontamination z.B. durch Blei und Cadmium zu minimieren, sind beschädigte Module umgehend von der Fläche zu entfernen.

Wald

Zur Gewährleistung der Stabilität des Bestandeswäldes wird empfohlen die Laubbepflanzung zu fördern und die stumme- und totenkaltgefallene Fette bei Durchforstungen zurückzunehmen.

D Verfahrensmerkmale

- Der Markt Peiting hat in der Sitzung am 20.05.2025 die Aufhebung der behauungspl. Nr. 30m "Agri PV - Anlagen Oberobland" beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde am 10.07.2025 erlässlich bekanntgegeben.
- Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.07.2025 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 10.07.2025 bis 14.08.2025 öffentlich zur Einsicht ausgestellt.
- Zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.07.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 10.07.2025 bis 14.08.2025 zur Einsicht in der Zeit vom 30.09.2025 bis 30.10.2025 öffentlich ausgestellt.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.09.2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.09.2025 bis 24.09.2025 beauftragt.
- Der Markt Peiting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.11.2025 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.11.2025 als Satzung beschlossen.

Markt Peiting, den 01.12.2025

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting

Marktplatz 1, 87100 Peiting