I. BEBAUUNGSPLAN, M 1:500

A) Festsetzungen durch Planzeichen

- SO — Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Gebiet für die Nutzung erneuerbarer Engergien
- maximale überbaubare Grundfläche SO1: 39.355 m², SO2: 15.200 m² (Fläche Baufenster)
- Fläche für technische Einbauten; SO1: 100 m², SO2: 20 m², Standort: innerhalb Baufenster Die Höhe der Einbauten beträgt max. 3,5 m. Die Einbauten sind bis 25 cm über Gelände wasserdicht auszuführen,
- Baugrenze
- Zufahrt zur Freiflächenphotovoltaikanlage
- Fläche für Zufahrt
- Waldsaum
- Hecke gemäß Artenliste 8.1, Breite gem. Plan
- extensive Wiesenfläche
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Zaun, max. Höhe 2,5 m, mit zwei Toren, Breite 5m
- vorgeschlagene Lage der PV-Module
- Zufahrt über landwirtschaftliche Fläche

B) Nachrichtliche Übernahmen

- 195 — Flurnummer
- Flurgrenze
- Straße, Bestand
- Baum, Bestand
- Biotopfläche

1. Kartengrundlage
   Digitale Flurkarte, Stand 9.2021
2. Textteil mit Begründung und Umweltbericht
   Für den Bebauungsplan besteht ein Textteil mit Begründung und Umweltbericht i. d. F. v. 14.9.2021
3. Bestandserfassung der Feldvögel vom 14.9.2021
   Umwelt-Planungsbüro Schatz, Wurmsham

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 – 15 BauNVO)
1.1 Der Geltungsbereich wird als Sonstiges Sondergebiet Erneuerbare Energien ausgewiesen.
1.2 Für das Sondergebiet SO1 wird eine Grundfläche von insgesamt 39.355 m² zur Errichtung der Photovoltaikmodule und der technischen Einbauten festgesetzt.
1.3 Davon dürfen max. 100 m² zur Errichtung der technischen Einbauten innerhalb der Grundfläche (Baufenster) verwendet werden. Auf insgesamt 100 m² dürfen folgende Einbauten errichtet werden:
2 Trafostationen ca. 20 m², max. 40 m², H0he max. 3,5 m
2 Energiespeicher 12x2,5 m (40Fuss Container), max. 60 m², H0he max. 3,5 m
Die Einbauten sind bis 25 cm über Gelände wasserdicht auszuführen.
1.4 Für das Sondergebiet SO2 wird eine Grundfläche von insgesamt 15.200 m² zur Errichtung der Photovoltaikmodule und der technischen Einbauten festgesetzt.
1.5 Davon dürfen max. 20 m² zur Errichtung der technischen Einbauten innerhalb der Grundfläche (Baufenster) verwendet werden. Auf insgesamt 20 m² dürfen folgende Einbauten errichtet werden:
1 Trafostation ca. 20 m², max. 20 m², H0he max. 3,5 m
Die Einbauten sind bis 25 cm über Gelände wasserdicht auszuführen.
1.6 Die bauliche Gestaltung der Photovoltaikmodule und Hallekonstruktionen ist so auszuführen, dass eine fachgerechte Pflege und Unterhaltung des Umfeldes gewährleistet ist. Die Photovoltaikmodule inkl. Hallekonstruktionen dürfen eine H0he von 3,50 m nicht überschreiten.
1.5 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig
1.6 Einfriedungen gen Grundstücksgrenze sind bis zu einer H0he von 2,5 m als Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun zulässig inkl. Übersteigschutz. Die Errichtung von Zaunsockeln, die über das Gelände hinausragen, ist unzulässig. Der Abstand zwischen Zaun und Boden muss mindestens 15 cm betragen.

2. Straßen, Wege, Parkflächen
2.1 Die Zufahrt ist mit einer maximalen Breite von 6,0 m auszuführen. Sie ist wasserdurchlässig aus wassergebundener Decke, Rasen, Wiese oder Schotterrasen auszuführen, Es ist maximal eine Zufahrt zulässig.

3. Ver- und Entsorgung
3.1 Versorgungsleitungen sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen,
3.2 Vor Beginn der Bauarbeiten ist im Bereich der geplanten Fundamente unter Beteiligung eines geeigneten Ingenieurbüros stichprobenartig der Boden zu untersuchen.
Werden Auffüllungen im Zuge der Bauarbeiten angetroffen, sind die Aushubmaßnahmen durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro oder einen Gutachter begleitend zu überwachen. Anfallendes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß nach RGlckspracht mit dem Landratsamt MDnchorf.a, Irm und gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Belastungen des Untergrundes festgestellt werden, die eine Grundwassergefährdung befürchten lassen, sind unverzüglich das Landratsamt MDnkhorf.a.Irm und das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zu benachrichtigen.

4. Sonstiges
4.1 Zeitliche Begrenzung der Nutzung SO und Festsetzung der Folgenutzung
Die Nutzung ist befristet auf die mögliche Funktions- und Betriebszeit der Freiflächen- Photovoltaikanlage.
Nach Nutzungsende ist die Anlage abzubauen und das Grundstück wieder der landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerfläche zur Verfügung zu stellen.
4.2 Elektromagnetische Felder
Elektromagnetische Felder der Anlage sind so auszuführen, dass die Schutz- und Vorsorgewerte gemäß 26. BImSchv eingehalten werden.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5. Gründnung
5.1 Extensive Wiesenfläche im Sondergebiet
Innerhalb der eingezäunten Fläche ist eine extensive Wiese anzulegen. Dabei wird die Fläche außerhalb der Module mit autochthonem Saatgut (Kräuteranteil mind. 50%) zertifizierter Herkunft (Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland, Herkunftsregion 16 Unterbayerische HUgel- und Plattenregion) angesät. Die Wiese wird ab dem 15.Juni 2x Im Jahr gemäht, wobei das MBhgut abtransportiert wird. Die Fläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden. Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel verwendet werden. Im Falle einer Beweidung ist mit dem Landratsamt MDnkhorf.a. Irm (Untere Naturschutzbehörde) ein geeignetes Beweidungskonzept zu vereinbaren.
5.2 Eingrünung
Die Anlage wird nach Westen und SUden mit einem mindestens 5 m breiten GrUnstreifen eingegrUnt. Der GrUnstreifen wird als mesophile Hecke angelegt.
5.3 Mesophile Hecke
Es sind autochthone Sträucher gemäß Artenliste 7.1 zu pflanzen, Die Sträucher sind versetzt mit einem Pflanzabstand und einem Reihenabstand von 1,5 m zur pflanzen, Es sind jeweils Gruppen von 5-7 Stück der gleichen Art zu pflanzen, Die Fläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden, Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel verwendet werden, Die Eingrünung aus Sträuchern ist in den ersten Jahren gegen Wildverbiss zu schützen und bis zum endgültigen Anwachsen fachgerecht zu pflegen, Langfristig hat die Heckenpflege durch abschnittsweise auf-den-Stock-setzen zu erfolgen,
7.3 Waldsaum (1.256 m²)
Es ist ein Krautsaum mit autochthonem Saatgut zertifizierter Herkunft (Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland, Herkunftsregion 16 Unterbayerische HUgel- und Plattenregion) anzusäen. Der Krautsaum ist extensiv zu pflegen und wird ab dem 15.Juni 1x alle 2 Jahre jeweils zur HälfTe im jährlichen Wechsel gemäht, wobei das MBhgut abtransportiert wird. Die Fläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden. Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel verwendet werden.
7.4 Die Ausgleichsfläche ist in der Vegetationsperiode nach Inbetriebnahme der Anlage anzulegen und an das ÖkoBschenkataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt zu melden.
7.5 Die Ausgleichsfläche ist im Gelände durch geeignete Elemente, z.B. Eichenpflöhle, zu markieren.
7.6 Die Ausgleichsfläche ist durch eine Grunddienstbarkeit mit Reallast zu sichern.

8. Artenliste
8.1 Sträucher
Größe mind. 2xv., -dB, 100-120 cm
Cornus mas – Kornelkirsche
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Hasel
Crataegus monogyna – Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Rhamnus frangula – Kreuzdorn
Ligustrum vulgare – Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum – Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa – Schlehe
Rosa in Arten – Wildrosen in Arten
Rubus in Arten – Brombeere, Himbeere in Arten
Salix in Arten – Weiden in Arten
Sambucus nigra – Holunder
Viburnum opulus – Schneeball

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung SO2
7.1 Die Ausgleichsfläche von 1.694 m² befindet sich auf FlurstGcken 1699,1701,1703 und 1708 der Gemarkung Guttenburg. Bei der Fläche handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte GrGnlandflächen, Als Entwicklungsziel werden eine mesophile Hecke und ein Krautsaum festgelegt.
7.2 Mesophile Hecke, Breite 5m (438 m²)
Es sind autochthone Sträucher gemäß Artenliste 8.1 zu pflanzen, Die Sträucher sind zweireihig, versetzt mit einem Pflanzabstand und einem Reihenabstand von 1,5 m zur pflanzen, Es sind jeweils Gruppen von 5-7 Stück der gleichen Art zu pflanzen, Die Fläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden, Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel verwendet werden, Die Eingrünung aus Sträuchern ist in den ersten Jahren gegen Wildverbiss zu schützen und bis zum endgültigen Anwachsen fachgerecht zu pflegen, Langfristig hat die Heckenpflege durch abschnittsweise auf-den-Stock-setzen zu erfolgen,
7.3 Waldsaum (1.256 m²)
Es ist ein Krautsaum mit autochthonem Saatgut zertifizierter Herkunft (Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland, Herkunftsregion 16 Unterbayerische HUgel- und Plattenregion) anzusäen. Der Krautsaum ist extensiv zu pflegen und wird ab dem 15.Juni 1x alle 2 Jahre jeweils zur HälfTe im jährlichen Wechsel gemäht, wobei das MBhgut abtransportiert wird. Die Fläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden, Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel verwendet werden.
7.4 Die Ausgleichsfläche ist in der Vegetationsperiode nach Inbetriebnahme der Anlage anzulegen und an das ÖkoBschenkataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt zu melden.
7.5 Die Ausgleichsfläche ist im Gelände durch geeignete Elemente, z.B. Eichenpflöhle, zu markieren.
7.6 Die Ausgleichsfläche ist durch eine Grunddienstbarkeit mit Reallast zu sichern.

8. Artenliste
8.1 Sträucher
Größe mind. 2xv., -dB, 100-120 cm
Cornus mas – Kornelkirsche
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Hasel
Crataegus monogyna – Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Rhamnus frangula – Kreuzdorn
Ligustrum vulgare – Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum – Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa – Schlehe
Rosa in Arten – Wildrosen in Arten
Rubus in Arten – Brombeere, Himbeere in Arten
Salix in Arten – Weiden in Arten
Sambucus nigra – Holunder
Viburnum opulus – Schneeball

III. TEXTLICHE HINWEISE

1. Landwirtschaft
Es ist unvermeidbar, dass von landwirtschaftlichen Betrieben und der Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Nutzflächen Emissionen ausgehen. Diese Immissionen sind auf dem gesamten Gebiet als ortsüblich hinzunehmen sowie unentgeltlich und entschädigungslos zu dulden.

2. Wasserwirtschaft
Das anfallende Regenwasser kann erlaubnisfrei versickert werden. Die Verwendung von chemischen Mitteln bei der Pflege von Modulen und deren Aufständerung ist nicht zulässig, Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat gemäß der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu erfolgen,

3. Brandschutz
Die Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist gemäß den Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr auszuführen,

4. Werbeanlagen
Die Errichtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig.

5 Meldepflicht
Der Anschluss der Anlage der Ausgleichsflächen und der GrGnflächen ist der unteren Naturschutzbehörde MDnkhorf zu melden, Anschließend ist eine gemeinsame Abnahme durchzuführen.

6. Grenzabstände
Die Grenzabstände laut Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten, Art. 47 und 48 des AusfGhrungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982.

7. Baumpflanzungen
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe u.a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

8. Bodendenkmalpflegerische Belange:
Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.
Art. 8 Abs. 1BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzGglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des GrundstGcks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeigepflicht besteht fünf Werktage, wenn nicht vorher der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses tell, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige, unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzGglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sollte Gelegenheit erhalten, die Befunde zu sichten, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

IV. VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss:**
Der **Marktgemeinderat** hat in der Sitzung vom 14.9.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen, Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Markt Kraiburg a.Inn, den ..... -Siegel- Petra Jackl, 1. Bürgermeisterin

2. **Beteiligung der Öffentlichkeit:**
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.09.2021 hat in der Zeit vom 27.09.2021 bis einschließlich 29.10.2021 stattgefunden.

Markt Kraiburg a.Inn, den ..... -Siegel- Petra Jackl, 1. Bürgermeisterin

3. **Beteiligung der Behörden:**
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.09.2021 hat in der Zeit vom 27.09.2021 bis einschließlich 29.10.2021 stattgefunden.

Markt Kraiburg a.Inn, den ..... -Siegel- Petra Jackl, 1. Bürgermeisterin

4. **Öffentliche Auslegung:**
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 12.05.2021 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.06.2021 bis einschließlich 19.07.2021 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 31.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Markt Kraiburg a.Inn, den ..... -Siegel- Petra Jackl, 1. Bürgermeisterin

5. **Beteiligung der Behörden:**
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.05.2021 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.06.2021 bis einschließlich 19.07.2021 beteiligt.

Markt Kraiburg a.Inn, den ..... -Siegel- Petra Jackl, 1. Bürgermeisterin

6. **Satzungsbeschluss:**
Die **Marktgemeinde** hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 18.09.2021 den Bebauungsplan in der Fassung vom 18.09.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Kraiburg a.Inn, den ..... -Siegel- Petra Jackl, 1. Bürgermeisterin

7. **Ausgefertigt:**

Markt Kraiburg a.Inn, den ..... -Siegel- Petra Jackl, 1. Bürgermeisterin

8. **Bekanntmachung:**
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am ..... .
Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Marktgemeinde Kraiburg a.Inn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Markt Kraiburg a.Inn, den ..... -Siegel- Petra Jackl, 1. Bürgermeisterin

Entwurfsverfasser:
Aschau a.Inn, den .....

Ausgefertigt:
Kraiburg a.Inn, den .....

Daniela Reingruber, Landschaftsarchitektin ByAK

Petra Jackl, 1. Bürgermeisterin

Bauvorhaben
Bebauungsplan Nr. 28
„Sondergebiet Photovoltaik (OT Straß)"

Ort
FL-Nr. 1596, Gemarkung Guttenburg
FL-Nr. 1699, 1701, 1702, 1703, 1708

Grundstückseigentümer

Bauvorhabenträger
MaxSolar GmbH
Schmidhamerstraße 22
83278 Traunstein

Gez.	Projekt-Nr.
DR	345
Plandatum	Plan-Nr.
14.9.2021	345-2-L01
Index	Indexdatum
00	-
M.	Planart
1:500	Bebauungsplan
Blattgröße	Leistungsphase
1540 x 891 mm	Vorentwurf

Planverfasser
grünfabrik Landschaftsarchitekten ByAK
Bücking Reingruber PartGmbB
Wiesenfeld 14
84544 Aschau
Telefon: 08638 9843223
E-Mail: info@gruenfabrik.com