

I. BEBAUUNGSPLAN, M 1:500

A) Festsetzungen durch Planzeichen

- Sonstige Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO
- Gebiet für die Nutzung erneuerbarer Energien
- Fläche für technische Einbauten: 120 m² Standort innerhalb Baugrenze
- Fläche für technische Einbauten: 120 m² Standort innerhalb Baugrenze
- Fläche für technische Einbauten: 120 m² Standort innerhalb Baugrenze
- Fläche für technische Einbauten: 120 m² Standort innerhalb Baugrenze
- Fläche für technische Einbauten: 120 m² Standort innerhalb Baugrenze
- Fläche für technische Einbauten: 120 m² Standort innerhalb Baugrenze
- Fläche für technische Einbauten: 120 m² Standort innerhalb Baugrenze
- Fläche für technische Einbauten: 120 m² Standort innerhalb Baugrenze
- Fläche für technische Einbauten: 120 m² Standort innerhalb Baugrenze
- Fläche für technische Einbauten: 120 m² Standort innerhalb Baugrenze
- Fläche für technische Einbauten: 120 m² Standort innerhalb Baugrenze
- Fläche für technische Einbauten: 120 m² Standort innerhalb Baugrenze
- Fläche für technische Einbauten: 120 m² Standort innerhalb Baugrenze
- Fläche für technische Einbauten: 120 m² Standort innerhalb Baugrenze
- Fläche für technische Einbauten: 120 m² Standort innerhalb Baugrenze
- Fläche für technische Einbauten: 120 m² Standort innerhalb Baugrenze
- Fläche für technische Einbauten: 120 m² Standort innerhalb Baugrenze
- Fläche für technische Einbauten: 120 m² Standort innerhalb Baugrenze
- Fläche für technische Einbauten: 120 m² Standort innerhalb Baugrenze

B) Nachrichtliche Übernahmen

- Flurnummer
- Flurgrenze
- Straße, Bestand
- Denkmal
- Biotopfläche

1. Kartengrundlage
2. Digitale Plankarte, Stand 9.2021
3. Für den Bebauungsplan besteht ein Textteil mit Begründung und Umweltbericht (L. u. F. v. 06.12.2022
3. Bestandfestsetzung der Feldgröße vom 14.9.2021
- Umwelt-Planungs- und Schutz, Würzburg

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 - 15 BauNVO)
- 1.1 Der Geltungsbereich wird als Sonstige Sondergebiet Erneuerbare Energien ausgewiesen.
- 1.2 Für das Sondergebiet wird eine Grundfläche von insgesamt 65.370 m² zur Errichtung der Photovoltaikmodule und der technischen Einbauten festgesetzt.
- 1.3 Davon dürfen max. 120 m² zur Errichtung der technischen Einbauten innerhalb der Grundfläche (Baugrenze) verwendet werden. Auf insgesamt 120 m² dürfen folgende Einbauten errichtet werden:
 - 3 Trafostationen ca. 20 m², max. 60 m² Höhe max. 3,0 m
 - 2 Energiespeicher 12x2,5 m (40Fuss Container), max. 40 m² Höhe max. 3,5 m
 - Die Einbauten sind bis zu 25 cm über Gelände wasserrechtlich auszuführen.
- 1.4 Die bauliche Gestaltung der Photovoltaikmodule und Halbleitervorrichtungen ist so auszuführen, dass eine fachgerechte Pflege und Unterhaltung des Unfalls gewährleistet ist. Die Photovoltaikmodule sind Halbleitervorrichtungen dürfen eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.
- 1.5 Abtragungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig.
- 1.6 Einfließungen zu den Grundstücksgeraden sind bis zu einer Höhe von 2,5 m als Maschenstrauch oder Stoppfänger zulässig inf. Übersiegschutz. Die Errichtung von Zaunmatten, 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 wasserrechtlich auf wassergebundener Decke, Rasen, Wiese oder Schotterrasen auszuführen. Es ist maximal eine Zufahrt zulässig.
3. Ven- und Entsorgung
- 3.1 Versorgungslösungen 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 Auffälligkeiten im Zuge der Bauarbeiten angefallen, sind die Auswertemaßnahmen durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro oder einen Gutachter bestätigen zu überprüfen. Anfallendes Asbestmaterial ist ordnungsgemäß nach Rücksprache mit dem Landratsamt Mittelhörsfeld a. Inn und gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten. Sofern im Zuge der Bauarbeiten Belastungen des Untergrundes festgestellt werden, die eine Grundwassergefährdung befürchten lassen, sind unverzüglich das Landratsamt Mittelhörsfeld a. Inn und das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zu benachrichtigen.
4. Sonstiges
- 4.1 Festsetzung Biotopbau und Feldengrünung
- 4.1.1 Nach Nutzungsende ist die Anlage abzubauen und das Grundstück wieder der landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerfläche zur Verfügung zu stellen. Dabei sind die einschlägigen Vorschriften des Naturschutzgesetzes zu beachten. Der Rückbau der Anlage ist vertraglich geregelt.
- 4.2 Elektronenmagische Felder
- 4.2.1 Elektronenmagische Felder der Anlage sind so auszuführen, dass die Schutz- und Vorsorgemaße gemäß 26. BfStoff eingehalten werden.
- 4.3 Das Niederschlagswasser ist vor Ort brennlich zu versickern. Bei der Reinigung der Module darf ausschließlich reines Wasser verwendet werden. Jagdiger Zusatz z.B. Reinigungsmittel ist nicht zulässig.
5. Grünordnung
- 5.1 Extensive Wiesfläche im Sondergebiet
- 5.1.1 Innerhalb der entsprechenden Fläche ist eine extensive Wiese anzulegen. Dabei wird die Fläche außerhalb der Module mit autotrophen Saatgut (Krautanteil mind. 50%) zertifizierter Herkunft (Produktionsraum 8 Alben und Alpenrand, Herkunftregion 10 Untere Bayerische Höhe und Plattenebene) angelegt.
- 5.1.2 Bodenunterstützung: Der Boden muss vor der Aussaat gepflügt oder gelöst werden und anschließend mit der Erde eine geeignete keimfähige Bodenstruktur hergestellt werden. Die Flächen sollen frei von mehrlagigen Unkräutern wie Quacke, Breitblättrigen Anjer oder Brennnesseln sein. Sehr feine Böden können durch den vorgelagerten düngereichen Anbau von stark zehrenden Feldfrüchten abgemagert werden. Das Saatgut soll fach (z.B. Akzeptanz 0,5 cm) auf einen vorgelagerten Saatbett ausgebracht werden. Das unedlung notwendige Anwesen sorgt für den nötigen Bodenschluss und eine gleichmäßige Keimung.
- 5.1.3 Pflege: Die Wiese wird ab dem 15. Juni 20 im Jahr gemäht, wobei das Mägut 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 Mittelhörsfeld a. Inn (Untere Naturschutzbehörde) ein geeignetes Beweidungskonzept zu vereinbaren.
- 5.2 Eingrünung
- 5.2.1 Die Anlage wird nach Westen und Süden mit einem mindestens 5 m breiten Grünstreifen eingegrünt. Der Grünstreifen wird als mesophile Hecke angelegt.
- 5.3 Mesophile Hecke
- 5.3.1 Es sind autotrophe Sträucher gemäß Anheftliste 7.1 zu pflanzen. Die Sträucher sind versetzt mit einem Pflanzabstand und einem Reihenabstand von 1,5 m zu pflanzen. Es sind jeweils Gruppen von 5-7 Stöck der gleichen Art zu pflanzen. Brom- und Hebebeeren sind entlang auf max. 5-10% zu begrenzen. 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 vollständigen Anwachsen fachgerecht zu pflegen. Langfristig ist die Heckepflege durch abschnittsweise außen-Stock setzen zu erfolgen. Die Eingrünung kann durch Kleinräumige wie die Beereiche (Vogelbeere) ergänzt werden.
6. Naturschutzrechtliche Eingrünung
- 6.1 Ausgleichsfläche von 3.487 m² befindet sich auf dem Flurstück 1544 der Gemarkung Guttenburg. Bei der Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Als Entwicklungsschritt wird eine Streuobstwiese mit artenreichem Erntevogelbestand und ein Waldsaum festgelegt.
- 6.2 Streuobstwiese (1.700 m²)
- 6.2.1 Es ist eine Streuobstwiese mit heimischen Obstbaumhochstämmen (Pflanzabstand 10-12m) gemäß Pflanzenschema anzulegen. Die Wiese wird mit autotrophen Saatgut zertifizierter Herkunft (Produktionsraum 8 Alben und Alpenrand, Herkunftregion 10 Untere Bayerische Höhe und Plattenebene) angelegt. Die Wiese wird ab dem 15. Juni 20 im Jahr gemäht, wobei das Mägut abtransportiert wird. Die Fläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden. Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel verwendet werden.
- 6.3 Mesophile Hecke Breite 6m (707 m²)
- 6.3.1 Es sind autotrophe Sträucher gemäß Anheftliste 8.1 zu pflanzen. Die Sträucher sind dreifach versetzt mit einem Pflanzabstand und einem Reihenabstand von 1,5 m zu pflanzen. Es sind jeweils Gruppen von 5-7 Stöck der gleichen Art zu pflanzen. Brom- und Hebebeeren sind entlang auf max. 5-10% zu begrenzen. Die Fläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden. Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel verwendet werden. Die Ausgleichsfläche ist in den ersten Jahren gegen Wildverbiss zu schützen und bis zum vollständigen Anwachsen fachgerecht zu pflegen. Langfristig ist die Heckepflege durch abschnittsweise außen-Stock setzen zu erfolgen.
- 6.4 Waldsaum (1.400 m²)
- 6.4.1 Es ist ein Krautsaum mit autotrophen Saatgut zertifizierter Herkunft (Produktionsraum 8 Alben und Alpenrand, Herkunftregion 10 Untere Bayerische Höhe und Plattenebene) anzulegen. Der Krautsaum ist extensiv zu pflegen und wird ab dem 15. Juni 1x alle 2 Jahre jeweils zu Hähle im jährlichen Wechsel gemäht, wobei das Mägut abtransportiert wird. Die Fläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden. Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel verwendet werden. Die Ausgleichsfläche ist in der Vegetationsperiode nach Inbetriebnahme der Anlage anzulegen und an das Qualitätskriterium des Bayerischen Landesamts für Umwelt zu messen.
- 6.5 Die Ausgleichsfläche ist im Gelände durch geeignete Elemente, z.B. Eichenpfähle, zu markieren.
- 6.6 Die Ausgleichsfläche ist im Gelände durch geeignete Elemente, z.B. Eichenpfähle, zu markieren.
- 6.7 Die Ausgleichsfläche ist durch eine Grundlinienarbeit mit Realisat zu sichern.

III. TEXTLICHE HINWEISE

1. Landwirtschaft
- 1.1 Es ist unvermeidbar, dass von landwirtschaftlichen Betrieben und der Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Nutzflächen Staubemissionen ausströmen. Diese Emissionen sind auf dem gesamten Gebiet als örtlichlich hinzunehmen sowie unentgeltlich und entschädigungslos zu dükken.
2. Wasserversorgung
- 2.1 Das anfallende Regenwasser kann erdabschlüssig versickert werden. Die Verwendung von chemischen Mitteln bei der Pflege von Modulen und deren Aufblöndung ist nicht zulässig. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AWStV) zu erfolgen.
3. Brandschutz
- 3.1 Die Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit der Photovoltaik-Feldbereiche ist gemäß den Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr anzuführen.
- 3.2 Die Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit der Photovoltaik-Feldbereiche ist gemäß den Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr anzuführen.
4. Werbeanlagen
- 4.1 Die Errichtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig.
5. Meldepflicht
- 5.1 Der Abschluss der Anlage der Ausgleichsflächen und der Grünflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde Mittelhörsfeld zu melden. Anschließend ist eine gemeinsame Abnahme durchzuführen.
6. Grenzabstände
- 6.1 Die Grenzabstände laut Nachbarnachrichtengesetz sind zu beachten. Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982.
7. Baupflichtungen
- 7.1 Hinsichtlich geeigneter Baupflichtungen ist das "Herkunftskriterium, unterirdische Leitungen und Kabel" der Forschungsgemeinschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, siehe u.a. Abschnitt 6.1 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baupflichtungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationsnetze nicht behindert werden.
8. Bodendenkmalrechtliche Belange
- 8.1 Für Bodendenkmalfreigelegte sind die Bestimmungen des Bebauungsplanes (Flur-Nr. 1544, 0104, Guttenburg) im Sinne des Bodendenkmalgesetzes gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Art. 9 Abs. 1 BayDSchG
- Wer Bodendenkmalfreigelegt ist verpflichtet, das unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch die Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige kann der Verpflichtung befreit diebringen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Anzeigeverfahrens teil, 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 freigeht oder die Fortführung der Arbeiten gestattet.
- Treten bei o. a. Maßnahmen Bodendenkmalfreigelegt auf, sind diese unverzüglich 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 Landesamts für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalbefreiung durch. Die so identifizierten Bodendenkmalfreigelegt sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugeben. Der so entstandene denkmalrechtliche Mehrwert wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

IV. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
- 1.1 Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 02.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.08.2021 öffentlich bekanntgegeben.
2. Beteiligung der Öffentlichkeit
- 2.1 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.09.2021 hat in der Zeit vom 03.01.2022 bis einschließlich 04.02.2022 stattgefunden.
3. Beteiligung der Behörden
- 3.1 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.09.2021 hat in der Zeit vom 03.01.2022 bis einschließlich 04.02.2022 stattgefunden.
4. Öffentliche Auslegung
- 4.1 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 08.02.2022 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Bebauungsplänen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.02.2022 bis einschließlich 21.11.2022 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 11.10.2022 ordnungsgemäß bekannt gemacht.
5. Beteiligung der Behörden
- 5.1 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.02.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.02.2022 bis einschließlich 21.11.2022 beteiligt.
6. Satzungsbeschluss
- 6.1 Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 06.12.2022 den Bebauungsplan in der Fassung vom 06.12.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt
- 7.1 Der Bebauungsplan ist am 23. MAI 2022 ausgefertigt.
8. Bekanntmachung
- 8.1 Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ordnungsgemäß durch Aushang am 23. MAI 2022. Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Marktgemeinde Kraburg a. Inn zu jeder beliebigen Uhrzeit befristet gehalten. 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).
- 8.2 Der Bebauungsplan ist am 23. MAI 2022 ausgefertigt.



Gasteig

Biotop Bachschlucht südlich Guttenburg
7840-0075-006
Feuchtwald

Entwurfverfasser:
Aschau a. Inn, den 12.5.23

Ausgefertigt:
Kraburg a. Inn, den 22. MAI 2023

DAVIDA REINGRUBER, LANDSCHAFTSARCHITECTIN BYAK
Patrik Jäckel, 1. Bürgermeister

Bauvorhaben		Bebauungsplan Nr. 29	
Sondergebiet Photovoltaik (OT Gasteig)			
Ort		FL-Nr. 1544, Gemarkung Guttenburg	
Grundstückseigentümer			
Bauvorhabenleiter		Max-Döler GmbH Schmidhamerstraße 22 83278 Traunstein	
Ges.	Projekt-Nr.	334	
DR	Plan-Nr.	06.12.2022 334-4-01	
Inhalt	Index	-	
M	Planart	-	
Blattgröße	1:500	Bebauungsplan	
Planverfasser	1350 x 891 mm	Leistungsebene	
Büding Reingruber ParkGmbH		Genehmigung	
Wissenfeld 14 84544 Aschau Telefon: 09436 9843223 E-Mail: info@grunfabrik.com			