PRÄAMBEL

Der Markt Kraiburg im Landkreis Mühldorf erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, der §§ 9, 10 und 12 Baugesetzbuch (BauGB),
des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO),
des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
der Planzeichenverordnung (PlanzV)
in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung
den Bebauungsplan Nr. 30 „Sondergebiet Photovoltaikanlage Kolbing" als Satzung.
Bestandteile der Satzung:

- Der Bebauungsplan Nr. 30 „Sondergebiet Photovoltaikanlage Kolbing" in der Fassung vom 25.07.2023

Mit beigefügt sind

- die Begründung in der Fassung vom 25.07.2023
- der Umweltbericht in der Fassung vom 25.07.2023
- der Kurzbericht zur Bestandserfassung der Feldvögel vom 10.02.2023

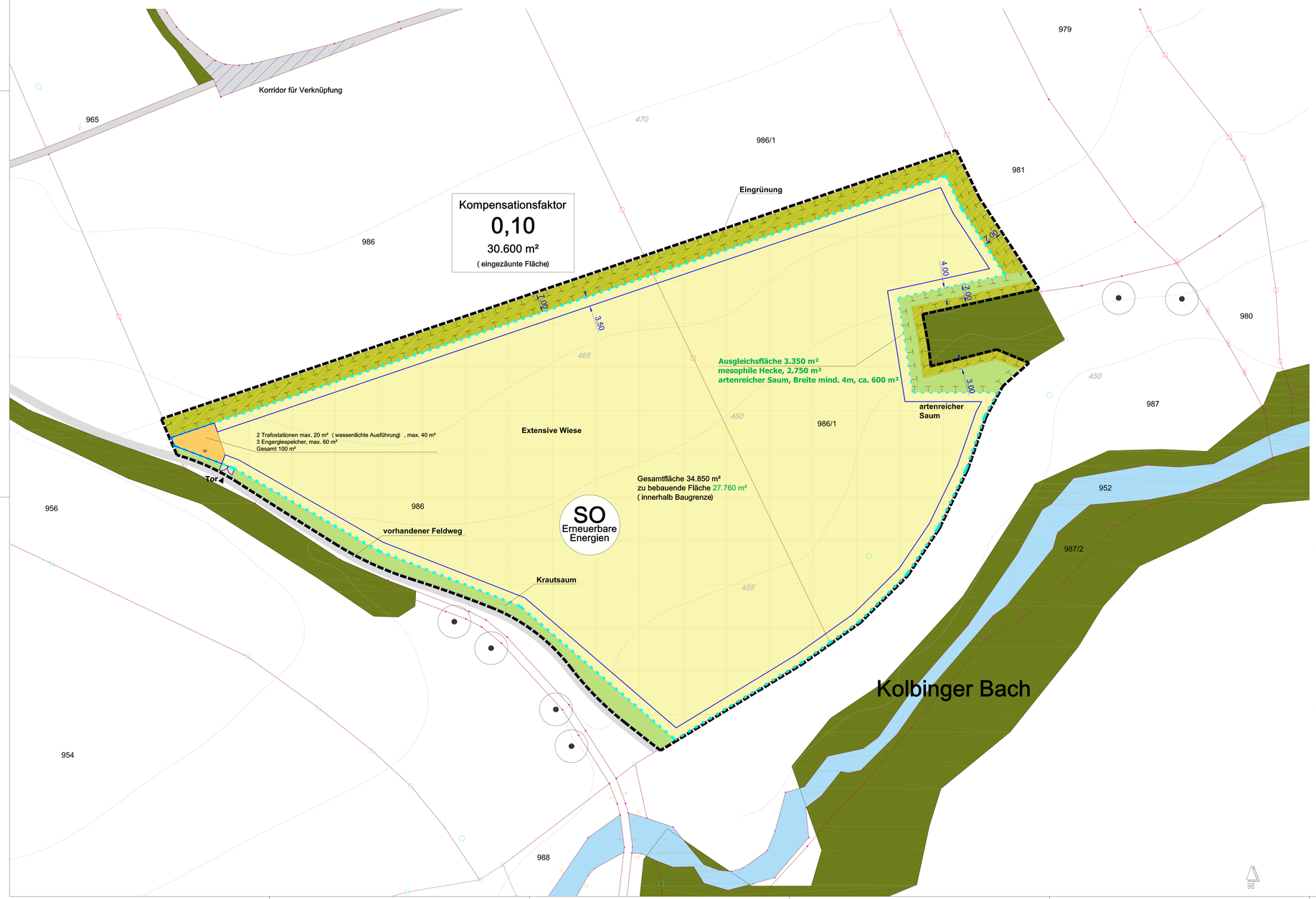
II. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- SO — Sondergebiet (SO) Freiflächenphotovoltaikanlage (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- maximale überbaubare Grundfläche 27.760 m² (Fläche innerhalb Baugrenze)
- W — Fläche für technische Einbauten: 100 m², Standort innerhalb Baugrenze variabel. Die Höhe der Einbauten beträgt max. 3 m, Die Einbauten sind bis 25 cm über Gelände wasserdicht auszuführen.
- Baugrenze
- Zufahrt zur Freiflächenphotovoltaikanlage
- Fläche für Zufahrt
- Mesophile Hecke
- Artenreicher Saum
- Extensive Wiese
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Zaun, max. Höhe 2,5 m

III. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 195 — Flurnummer
- Flurgrenze
- vorgeschlagene Lage der PV-Module
- 465 — Höhenlinien / Höhen
- Feldweg, Bestand
- Gehölz / Wald
- Gewässer
- Baum, Bestand

I. PLANZEICHNUNG, M 1:1000



IV. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 - 15 BauNVO)

1.1 Im Geltungsbereich wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ein Sondergebiet zur Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage festgesetzt.

1.2 Für das Sondergebiet wird eine Grundfläche von insgesamt 27.760 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 (Baugrenze) verwendet werden. Auf insgesamt 100 m² dürfen folgende Einbauten errichtet werden:
2 Trafostationen je 20 m², max. 40 m²
3 Energiespeicher je 15 m², max. 60 m²
Gesamt 100 m², Die maximale Firsthöhe wird auf 3,0 m festgesetzt.

1.4 Trafostationen und Nebenanlagen dürfen eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten, Sie sind als Flachdächer oder leicht geneigte Pultdächer auszubilden. Die Verwendung von grellen Farben ist untersagt.

1.5 Die bauliche Gestaltung der Photovoltaikmodule und Halbeksonstruktionen ist so auszuführen, dass eine fachgerechte Pflege und Unterhaltung des Umfeldes gewährleistet ist. Die Photovoltaikmodule inkl. Halbeksonstruktionen dürfen eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten. Ein Mindestabstand von 80cm zwischen OK Gelände und UK Unterkonstruktion ist einzuhalten.

1.6 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig

1.7 Einfriedungen zu den Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe 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 Rücksprache mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn 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 Mühldorf a.Inn 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.

5. Grünordnung

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 Hügel- und Plattenregion) angesät, Die Wiese wird ab dem 15.Juni 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird. Als Biotoptyp wird G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (WP8) festgelegt. 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 Mühldorf a. Inn (Untere Naturschutzbehörde) ein geeignetes Beweidungskonzept zu vereinbaren,

5.2 Eingrünung
Die Anlage wird nach Norden und Osten mit einem mindestens 7 m breiten Grünstreifen eingegrünt, Der Grünstreifen wird als mesophile Hecke angelegt. Die mesophile Hecke ist gleichzeitig Ausgleichsfläche (siehe Punkt 6) .

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

6.1 Die Ausgleichsfläche von 3.350 m² befinden sich auf dem Flurstück 986 und 986/1 der Gemarkung Maximilian. Bei der Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche, Als Entwicklungsziel wird eine mesophile Hecke und ein Artenreicher Krautsaum festgelegt

6.2 Mesophile Hecke (2.750 m²)
Als Biotoptyp wird B112 Mesophile Gebüsche / Hecken (WP10) festgelegt.
Es sind autochthone Sträucher gemäß Artenliste 7.1 zu pflanzen. Die Sträucher sind dreireihig (im Bereich des Waldes 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 Sträucher sind 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, Die Eingrünung kann durch Überhäume wie die Eberesche (Vogelbeerbäume) ergänzt werden,

6.3 Artenreicher Saum (600 m²)
Als Biotoptyp wird K132 Artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte (WP8) festgelegt.
Es ist ein Artenreicher Saum mit autochthonem Saatgut zertifizierter Herkunft (Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland, Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) anzusäen, Der Saum ist extensiv zu pflegen und wird ab dem 15.Juni 1x alle 2 Jahre jeweils zur Hälfte im jährlichen Wechsel gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird. Die Fläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden, Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel verwendet werden.

6.4 Die Ausgleichsfläche ist in der Vegetationsperiode nach Inbetriebnahme der Anlage anzulegen und an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt zu melden.

6.5 Die Ausgleichsfläche ist im Gelände durch geeignete Elemente, z.B. Eichenpflöcke, zu markieren.

6.6 Die Ausgleichsfläche ist durch eine Grunddienstbarkeit mit Reallast zu sichern.

7. Artenliste

7.1 Sträucher
Größe mind. 2xv., oB., 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 lantnana - Wolliger Schneeball

V. HINWEISE DURCH TEXT UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Landwirtschaft
Es ist unvermeidbar, dass von landwirtschaftlichen Betrieben und der Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Nutzflächen Staubemissionen ausgehen, Diese Immissionen sind auf dem gesamten Gebiet als ortsüblich hinzunehmen sowie unentgeltlich und entschädigungslos zu dulden. Bei der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen kann es zu Steinschlag, ausgehend von rotierenden Geräten, kommen.

2. Wasserwirtschaft
Das anfallende Regenwasser kann erbschutzfrei versickert werden, Die Verwendung von chemischen Mitteln bei der Pflege von Modulen und deren Aufständnerung 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 Abschluss der Anlage der Ausgleichsflächen und der Grünflächen ist der unteren Naturschutzbehörde Mühldorf zu melden, Anschließend ist eine gemeinsame Abnahme durchzuführen.

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

7. Bodendenkmalpflegerische Belange:
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG)
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen, Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen, Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsvertrágnisses 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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler 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 Landesamtes für Denkmalpflege ÖDnt anschließend die Denkmalfeststellung durch, Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben, Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

8. Kartengrundlage:
Digitale Flurkarte, Stand 4.2.2022
Für den Bebauungsplan besteht eine Begründung mit Umweltbericht i. d. F. v. 25.07.2023

VI. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der **Marktgemeinderat** hat in der Sitzung vom xx.xx.xxxx die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.xxxx 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 08.11.2022 hat in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx stattgefunden.

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

3. Beteiligung der Behörden:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägen öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.11.2022 hat in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx stattgefunden.

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

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 25.07.2023 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx öffentlich ausgelegt. Dies wurde am xx.xx.xxxx 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 25.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx beteiligt.

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

6. Satzungsbeschluss:

Die **Marktgemeinde** hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom xx.xx.xxxx den Bebauungsplan in der Fassung vom xx.xx.xxxx 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. 30
„Sondergebiet Photovoltaik Kolbing"

Ort
986, 986/1, Gemarkung Maximilian

Grundstückseigentümer

Bauvorhabenträger
Konrad Galneder
Galned 1
84574 Taufkirchen

Gez.	Projekt-Nr.
DR	390
Plandatum	Plan-Nr.
25.07.2023	390-3-BP
Index	Indexdatum
-	-
M.	Planart
1:500	Bebauungsplan
Blattgröße	Leistungsphase
1350 x 891 mm	Entwurf

Planverfasser
grünfabrik Landschaftsarchitekten ByAK
Bücking Reingruber PartGmbB

Wiesenfeld 14
84544 Aschau
Telefon: 08638 9843223
E-Mail: info@gruenfabrik.com