

GEMEINDE KIRCHDORF

LANDKREIS MÜHLendorf a. INN

AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

„SONDERGEBIET RANHÖR“

im M = 1 : 1000

Der Bebauungsplan umfaßt die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Gemeinde Kirchdorf erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den § 1, 2, 3, 8, 9 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 Abs. 3, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

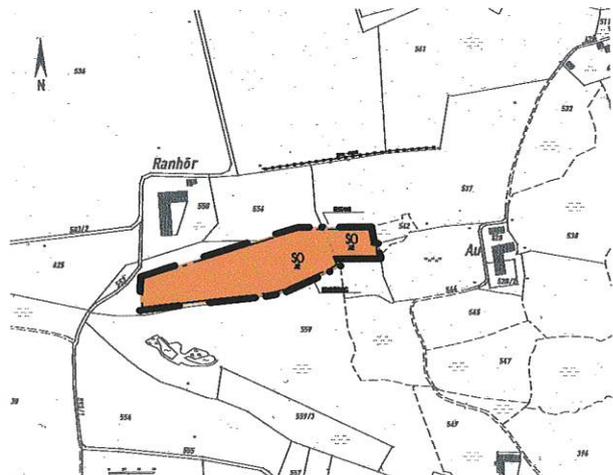
SATZUNG.

Bestandteil dieses Bebauungsplanes werden sämtliche Übersichtspläne.

Gefertigt am 09.02.2004

Reichenspurner 27.1.2004

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchdorf vom 05.04.1977, mit 8. Änderung vom 09.02.2004.
(ohne Maßstab !)



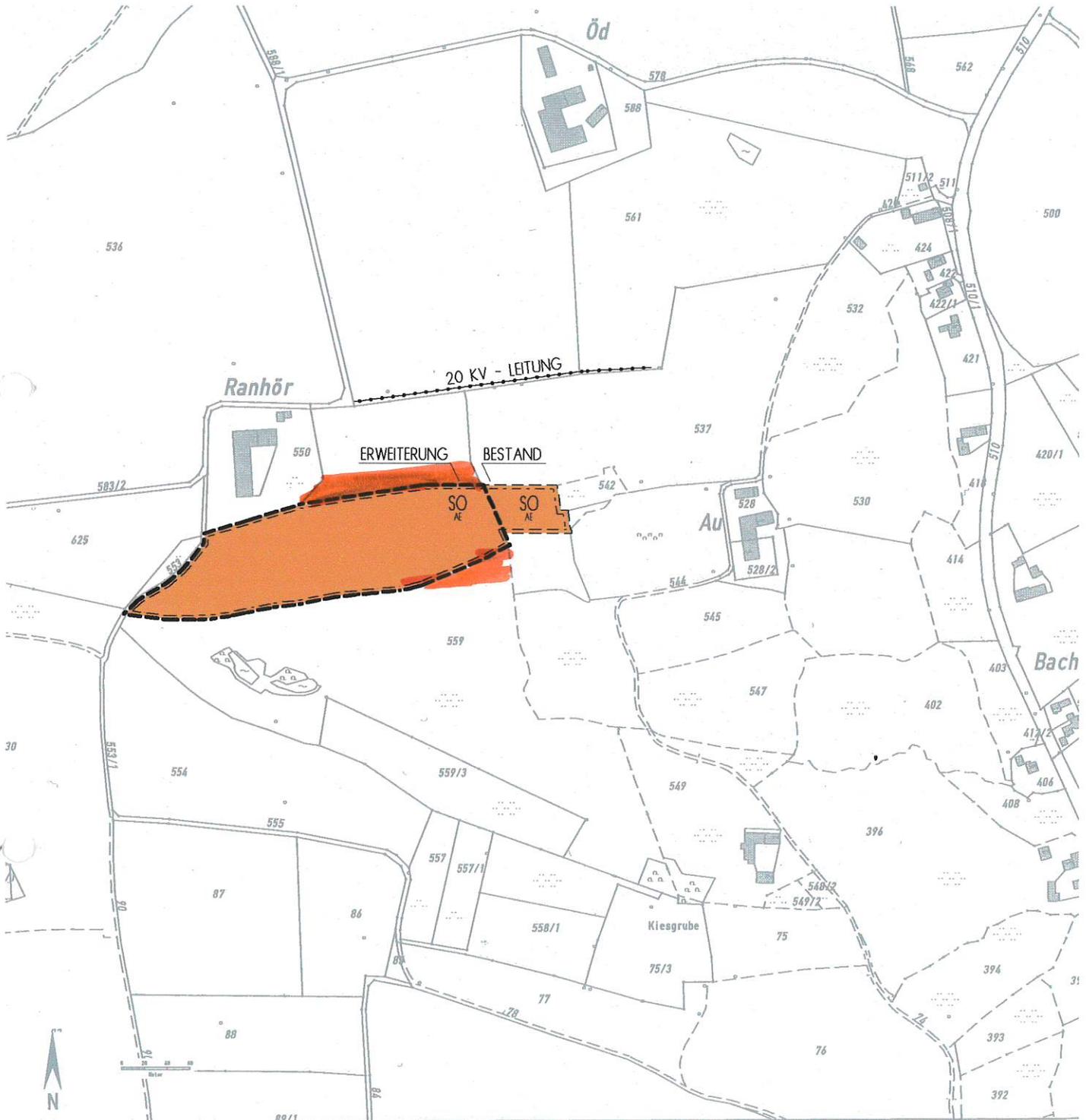
PLANVERFASSER:

PLANUNGSBÜRO	BAULEITUNGEN
REICHENSPURNER JOSEF, ARCHITEKT	
Mühdorfer Str. 21,	84419 Schwindegg
Tel. 08082/94313,	Telefax 08082/94315

GEMEINDE KIRCHDORF

BEBAUUNGSPLAN "SONDERGEBIET RANHÖR"

Vorabzug



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:5000

Gemarkung: Kirchdorf

Vermessungsamt Wasserburg a.Inn, 23.01.2003

Vorschlag zur Erweiterung lt. Besprechung vom 04.03.04

Planungsbüro - Bauleistungen
Planungsleiter Josef-A.
Planungsleiter Architekt
Planungsleiter 21, 4410 Schwindegg
Tel. 0 80 21 43 13, Telex 0 80 02 19 43 16

SCHWINDEGG, 05.04.2004

A) FESTSETZUNG

(Die Nummerierung erfolgt analog § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch)

1. Art und Maß der Nutzung

- 1.1. SO-AE Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO;
Fläche für Photovoltaikanlage

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 2.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen auf noch nicht bebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen werden durch Baugrenzen festgesetzt:

----- Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO.

3. entfällt !

4. Flächen für Nebengebäude

- 4.1. Die Errichtung von Nebengebäuden, welche für den Betrieb der Solaranlage notwendig sind, ist innerhalb der Baugrenzen zulässig. Maximale Größe 75 m³ !

5 - 8. entfällt !

9. Flächen für besonderen Nutzungszweck

- 9.1 SO-AE Flächen für Photovoltaikanlagen :

Eine Gefährdung des Grundwassers durch die Lagerung jeglicher Gegenstände auf den vorgenannten Flächen ist auszuschließen !

Anfallendes Niederschlagswasser ist flächig abzuleiten. Die Errichtung von Sickeranlagen wie Schächte, Rigolen u.ä. ist nicht zulässig.

10. entfällt !

11. Verkehrsflächen und Erschließung

- 11.1 Sämtliche Versorgungsleitungen (Strom, etc.) sind im gesamten Baugebiet unterirdisch zu verlegen.

12.-24. entfällt !

25.-26. entfällt !

27. Geltungsbereich

- 27.1. ■ ■ ■ ■ Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

28. entfällt !

29. Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 Bau-GB werden gem. Art. 91 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

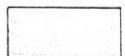
29.1. Einfriedungen

29.1.1. Einfriedungen sind nur als Maschendrahtzäune in einer Höhe von maximal 2.25 m über bestehendes Gelände zulässig ! Zaunsockel sind unzulässig !

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE

 Bestehende Grundstücksgrenze

1523 Flurstücknummer, z.B. 1523

 Vorhandene Gebäude

 Besteh. Stromleitung 20 kV

 Priv. Feldweg

Erschließungsvoraussetzung:

Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, daß eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern ausgeschlossen ist. Anlagen zur Lagerung und zum Transport wassergefährdender Stoffe müssen gemäß Art. 37 BayWG angezeigt werden.

Ausgleichsflächen:

- 1.) Vor der Ausführung der Ausgleichsflächen ist eine gemeinsame Abstimmung zwischen Bauherrn und Unterer Naturschutzbehörde erforderlich.
- 2.) Nach Abschluss der jeweiligen Maßnahmen ist eine gemeinsame Abnahme zwischen Bauherrn, Gemeinde und Landratsamt Mühldorf a. Inn durchzuführen.
- 3.) Die Meldung der Ausgleichsflächen an das Ökoflächenkataster beim LFU-Nordbayern ist von der Gemeinde zu veranlassen.

Immissionen:

- 1.) Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich als auch forstwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkungen zu dulden, sofern diese nach ortsüblicher Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.

Kartengrundlage:

Amtliches Katasterblatt M 1 : 1000
Nr.: NO 3-20.17
Nr.: NO 3-20.22
Vermessungsamt Wasserburg
Ergänzung des Baubestandes erfolgt durch den Planverfasser.

Maßentnahme:

Planzeichen zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Falls bei der Vermessung Differenzen auftreten sind diese auszugleichen.

BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN der Gemeinde Kirchdorf

für das Baugebiet:

„SONDERGEBIET RANHÖR“

vom 09.02.2004

umfassend die im gekennzeichneten Geltungsbereich liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Planverfasser: Planungsbüro Bauleitungen
Reichensperner Josef
Dipl.-Ing. Architekt
Mühldorfer Str. 21, 84419 Schwindegg
Telefon 08082/94313 - Fax 08082/94315

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der fortgeltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchdorf vom 05.04.1977, einhergehend mit den Änderungen 1 – 7, **wird im Rahmen eines Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 BauGB angepasst – 8. Änderung -**, da die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen im Flächennutzungsplan nur teilweise für die im Bebauungsplan ersichtliche Bebauung ausgewiesen sind.
2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (Mbek vom 24.06.1974 - MAB1 S. 467) besteht nicht.
3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:
 - a.) Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden.
 - b) Mit diesem Bebauungsplan soll die geplante Erweiterung der bestehenden Photovoltaikanlage ermöglicht, sowie die bereits bestehende Anlage mit aufgenommen werden.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Planungsgebiet liegt ca. 1 km nordwestlich von der Ortsmitte Kirchdorf entfernt. Die Fläche des jetzigen Planungsgebietes ist ca. 1.89 ha. Das Planungsgebiet grenzt ausschließlich an land- oder forstwirtschaftliche Flächen an.
2. Anlagen und Einrichtungen , wie Kirche, Volksschule, Kindergarten, Versorgungsläden etc, sind, soweit sie nicht im ca. 2 km Kirchdorf selbst vorhanden sind, im nicht weit entfernten Markt Haag (an d. B12) vorhanden.
3. Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes fällt nach Süden hin ab (Süd-Hanglage).
4. Ansonsten befindet sich unter der Mutterbodenschicht Kies-/Lehmgemisch. Über notwendige, außergewöhnliche Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes ist nichts bekannt. Hang- und evtl. Schichtenwasser sind abzuleiten.

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung n. BauNVO	Bruttofläche
SO Sondergebiet § 11 BauNVO	ca. 1.89 ha

2. Im Baugebiet sind vorgesehen :

Errichtung einer Photovoltaikanlage (Sonnenkraftwerk) zur Netzeinspeisung.

3. Im östlichen Teil der Baufläche befindet sich die bereits bestehende Photovoltaikanlage auf einer Fläche von ca. 2.500 m². Diese soll nun nach Westen hin erweitert werden. Es ist damit zu rechnen, daß die o.g. Baumaßnahmen (Erweiterung) innerhalb von ca. 1 – 3 Jahren, ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes verwirklicht werden. Wohnbebauung ist nicht vorgesehen.

4. Flächenverhältnisse:

Brutto-Baufläche (ges. Geltungsbereich)	ca. 1.89 ha
---	-------------

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BauGB) bzw. eine Grenzregelung (§§ 80 ff BauGB) nicht erforderlich.

E. Erschließung, Finanzierung

1. Das Baugebiet erhält über die vorhandenen Gemeindestrassen Anschluss an das bestehende Wegenetz.

2. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch bestehenden Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage der Schlichter Gruppe.

4. Die Stromversorgung ist sichergestellt durch bestehenden Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz des „EVU-Kraftwerke Haag“.

6. Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen :
Die Mittel für den Bau der Anlage werden privat aufgebracht.
Ansonsten anfallende Erschließungskosten werden privat getragen.

F. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

1. Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.
Ein Sozialplan (§ 180 Abs. 2 BauBG) ist daher nicht erforderlich.

G. Weitere Erläuterungen

1. Das Baugebiet wurde, wie bekannt, bisher landwirtschaftlich genutzt, Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

2. Boden/Wasser : Genauere Bodenuntersuchungen liegen derzeit nicht vor. Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Ausserhalb des Geltungsbereiches befindet sich südlich (auf Fl.-Nr. 559) der geplanten Erweiterung eine Weiheranlage mit 2 Weihern. Die Weiher werden durch Hangwasser bzw. Hangquellen gespeist. Der Abfluß erfolgt in einen Graben Richtung Osten über Bach u. Kirchdorf in den Rainbach. Sowohl im Bereich der Weiher als auch im Bereich des Grabens ist Bepflanzung vorhanden, nämlich vor allem Erlen, Eschen, sowie verschiedenes Strauchwerk.

3. Landschaftsbild : Das Planungsgebiet befindet sich im Gemeindebereich Kirchdorf, ca. 1 km nordwestlich vom Ortskern. Die vorhandene Photovoltaikanlage befindet sich zwischen den beiden landwirtschaftlichen Anwesen in Au u. Ranhör. Die Erweiterung erfolgt nach Westen, Richtung Ranhör. Die bestehende Photovoltaikanlage sowie deren geplante Erweiterung ist durch die gegebene Topographie nur bedingt einsehbar.

H. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

1. Gemäß § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes und § 1 a des Baugesetzbuches ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt gemäß des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich eine bereits bebaute Fläche (Bestand, bestehende Photovoltaikanlage). Diese Fläche wird bei der Ausgleichsermittlung nicht berücksichtigt, da die Bebauung bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt ist.

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehenen Flächen zur Erweiterung (ca. 1.642 ha) der bestehenden Photovoltaikanlage (auf Grundstück Fl.-Nr. 556/Tfl.) wird eine Ausgleichsfläche festgesetzt. Diese Flächen befinden sich unterhalb der geplanten Photovoltaikanlage, auf den Fl.-Nr. 559 u. 559/3 (Siehe anhängenden Lageplan mit Ausgleichsfläche !). Derzeit werden die Flächen landwirtschaftlich (Wiese, Grünland) genutzt.

2. Nach Festsetzung der unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Mühldorf, muss die Ausgleichsfläche eine Größe von mindestens 20 % der neu ausgewiesenen Flächen für die Erweiterung der Photovoltaikanlage aufweisen.

Größe Erweiterung (SO – AE)		ca. 16.420 m²
Größe Ausgleichsflächen	16.420 m² x 0.20	ca. 3.284 m²

Die Ausgleichsflächen sind zeitlich entsprechend der jeweiligen Erweiterungsfläche herzustellen : Dabei sind die Pflanzungen entsprechend anhängender Pflanzliste nach fertiggestellter Erweiterung jeweils in der darauffolgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Die Pflanzung auf Fl.-Nr. 559/3 ist vorzuziehen ! Die Neuanpflanzungen sind gegen Wildverbiss zu sichern. Vor Beginn der Pflanzmaßnahme ist eine Ortsbesichtigung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Anhang 1 : - Lageplan mit Ausgleichsfläche M.: 1 / 5000

Anhang 2 : - Pflanzliste für Ausgleichsfläche

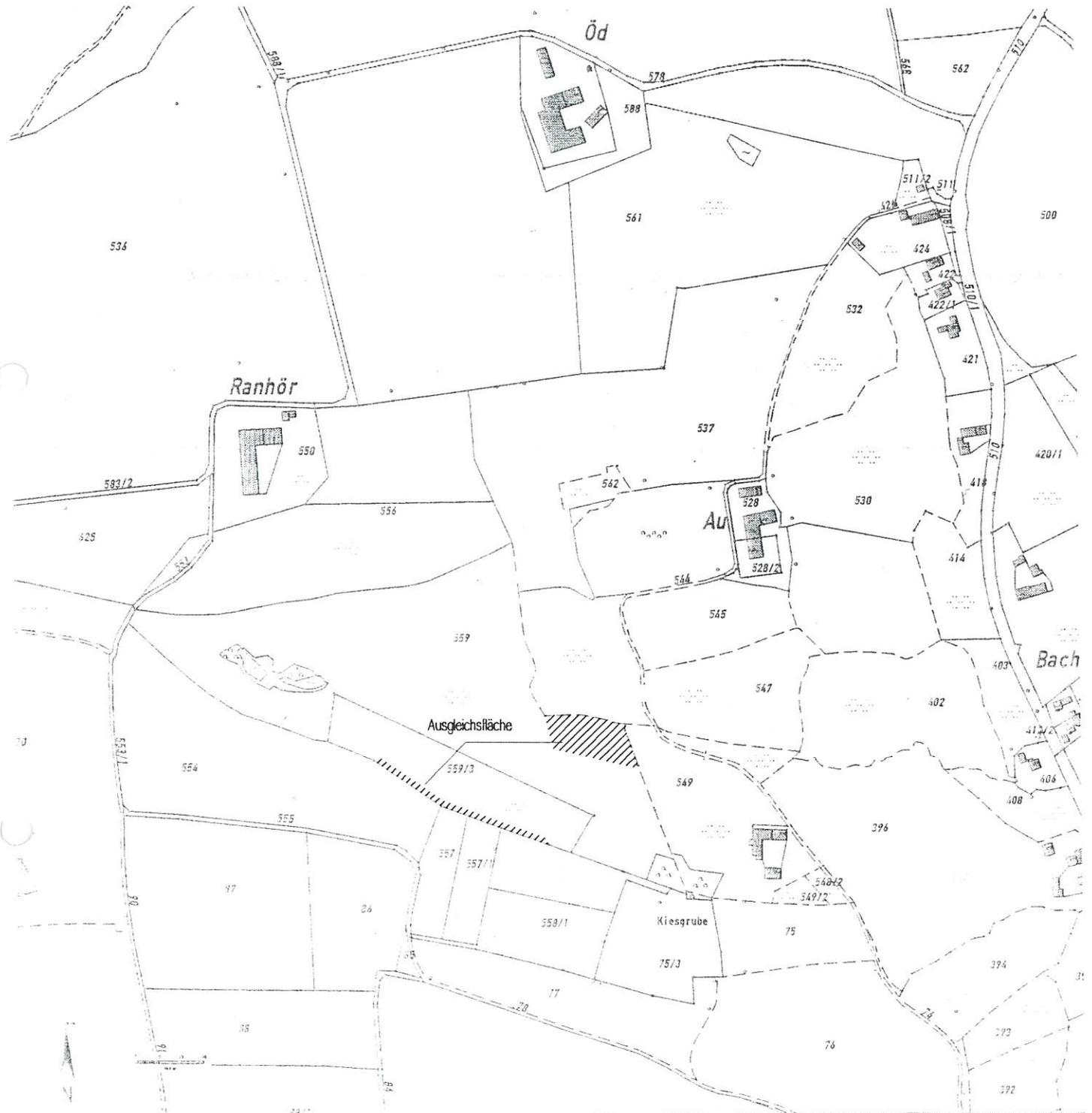
Schwindegg, den 09.02.2004

Kirchdorf, den 18.1.05

Planungsbüro - Bauleitungen
Der Planverfasser: Reichenspurner Josef-A.
Dipl.-Ing. Architekt
Mühldorfer Str. 21, 84419 Schwindegg
Tel: 0 80 82 7 9 43 13; Telefax 0 80 82 7 9 43 15
Planungsbüro
Dipl.-Ing. Reichenspurner Josef


.....
Gemeinde Kirchdorf
Haslberger, I. Bürgermeister

Darstellung Ausgleichsflächen



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:5000

Gemarkung: Kirchdorf

Vermessungsamt Wasserburg a.Inn, 23.01.2003

Planungsbüro Bauleistungen
Reinholdspurner Josef
Voll-Ing. Architekt
Mühlbach 21, 94475
Tel. 0 90 82 19 43 13, Telefax 0 90 82 19 43 14

Schwindegg, 09.02.2004

Anhang 2

Pflanzliste für Ausgleichsflächen :

Einheimische Straucharten, 2-3 reihig, 2-3 einer Art gruppieren (Mischpflanzung)

In Einzelstellung :

Cornus mas	1. Str.	2 Tr. 70 – 90
Malus sylvestris	VSTR.	3 Tr 60 - 100

Als Gruppierung

Cornus sanguinea	1. Str.	3 Tr. 70 – 90
Corylus avellana	1. Str.	3 Tr. 70 – 90
Euonymus europaeus	1. Str.	2 Tr. 70 – 90
Ligustrum vulgare	1. Hei.	5 Tr. 50 – 80
Lonicera sylostium	1. Str.	3 Tr. 70 – 90
Prunus Spinosa	1. Str.	2 Tr. 70 – 90
Rhamnus carth.	1. Str.	2 Tr. 70 – 90
Rosa canina	1. Str.	2 Tr. 70 – 90
Salix caprea	1. Str.	2 Tr. 70 – 90
Sambucus nigra	1. Str.	2 Tr. 70 – 90
Viburnum lantana	1. Str.	2 Tr. 70 – 90
Viburnum opulus	1. Str.	2 Tr. 70 – 90

C) VERFAHRENSVERMERKE ZUR BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG :
„SONDERGEBIET RANHÖR“ GEM. KIRCHDORF
(Vorhabenbezogener Bebauungsplan)

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS :

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 3.2.04 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellung wurde am 6.2.04 ortsüblich bekannt gemacht.

Kirchdorf, den 14.1.05


.....
Haslberger, 1. Bürgermeister 

2. BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 Abs. 1 BauGB) :

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 14.6. 2004 bis einschließlich 18.7. 2004 durchgeführt.

Kirchdorf, den 14.1.05


.....
Haslberger, 1. Bürgermeister 

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 Abs. 2 BauGB) :

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 9.2. 2004 wurde mit Begründung in der Zeit vom 14.6. 2004 bis einschließlich 18.7. 2004 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 8.6. 2004 ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht.

Kirchdorf, den 14.1.05


.....
Haslberger, 1. Bürgermeister 

4. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE (§ 4 Abs. 1 BauGB) :

Die Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 9.2. 2004 in der Zeit vom 14.6. 2004 bis einschließlich 18.7. 2004 beteiligt.

Kirchdorf, den 14.1.05


.....
Haslberger, 1. Bürgermeister 

5. SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 BauGB) :

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.7. 2004 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 27.07.04 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Kirchdorf, den 14.1.05


.....
Haslberger, 1. Bürgermeister 

6. BEKANNTMACHUNG :

Die Bekanntmachung nach § 10 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 26.1.05. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in der Amtsräumen der Gemeinde Kirchdorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Kirchdorf, den 26.1.05


.....
Haslberger, 1. Bürgermeister 