

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Kirchdorf erlässt gem. §2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020, der Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 diesen Bebauungsplan als

Satzung

Bestandteile:

- Begründung mit Umweltbericht vom 19.03.2024
- Bestandserfassung der Feldvögel vom 28.07.2023

I. BEBAUUNGSPLAN, M 1:500

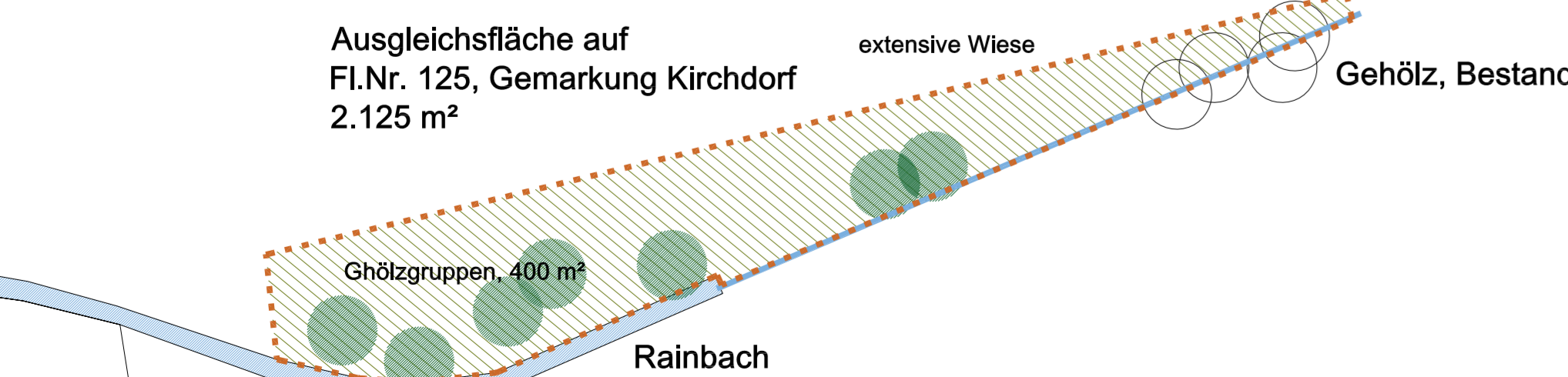
A) Festsetzungen durch Planzeichen

- SO Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO)
Gebiet für die Nutzung erneuerbarer Energien maximale überbaubare Grundfläche 22.200 m² (Fläche Baufenster)
W Gebäude für technische Einbauten: max. 50 m² Grundfläche, Standort: innerhalb Baufenster
Baugrenze
Zufahrt zur Freiflächenphotovoltaikanlage
Fläche für Zufahrt
Krautsaum
Hecke gemäß Artenliste 7.1, 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
Lage der PV-Module Ausrichtung: Süd
Gasleitung mit Schutzzone
20 m Zone zur Bundesstraße
Wasserfläche

B) Nachrichtliche Übernahmen

- 195 Flurnummer
Flurgrenze
Straße, Bestand
Straßenbegrenzungslinie
Gehölze, Bestand
1. Kartengrundlage
Digitale Flurkarte, Stand 2023

Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 125, Gemarkung Kirchdorf



II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 - 15 BauUNVO)
1.1 Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet Photovoltaik ausgewiesen.
1.2 Für das Sondergebiet wird eine Grundfläche von insgesamt 24.500 m² zur Errichtung der Photovoltaikmodule und der technischen Einbauten festgesetzt.
1.3 Davon dürfen max. 50 m² zur Errichtung der technischen Einbauten innerhalb der Grundfläche (Baufenster) verwendet werden. Auf insgesamt 50 m² dürfen folgende Einbauten errichtet werden:
Bis zu 2 Trafostationen je 25 m² (6x3,5 m), max. 50 m²
Maximale Firsthöhe: 3,0 m. Das Gebäude ist bis 25 cm über das Gelände wasserdicht auszuführen.
1.4 Die bauliche Gestaltung der Elemente und Haltekonstruktionen ist so auszuführen, dass eine fachgerechte Pflege und Unterhaltung des Umfeldes gewährleistet ist. Die Elemente inkl. Haltekonstruktionen dürfen eine Höhe von 3,5 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen Unterkanne Haltekonstruktion und OK Gelände muss mindestens 0,8 m betragen.
1.5 Abtragungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig.
1.6 Einfriedlungen zu den Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 2,5 m als Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun zulässig. 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 Zufahrten sind jeweils in einer maximalen Breite von 5 m auszuführen. Sie sind wasserdrüchsig aus wassergebundener Decke, Rassen, Wiese oder Schotterrasen auszuführen.
3. Ver- und Entsorgung
3.1 Versorgungslösungen sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen.
4. Sonstiges
4.1 Zeitliche Begrenzung der Nutzung SO und Festsetzung der Folgenutzung
Die Nutzung als Solarpark auf Grundstücke des § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ist aus Gründen der Eingriffsminderung für einen Zeitraum von 30 Jahren, maximal jedoch bis zum 31.12.2060 befristet.
Nach Nutzungsende ist die Anlage abzubauen und das Grundstück wieder der landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerfläche / Grünlandfläche zur Verfügung zu stellen. Dabei sind die einschlägigen Vorschriften des Naturschutzrechtes zu beachten.
4.2 Zwischen der Gemeinde Kirchdorf und dem Vorhabenträger ist ein Durchführungsvertrag zu schließen.
4.3 Blendwirkung, 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 mit autochthonem Saatgut (Krautanteil mind. 50%, Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland, Herkunftsregion 17 Südliches Alpenvorland) zertifizierter Herkunft angesät. Die Wiese ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden. Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel verwendet werden.
Pflege: Die Wiese wird ab dem 15.Juni 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird.
Alternativ wird die Fläche durch extensive Beweidung gepflegt. Dabei sind max. 0,6 Großvieheinheiten (GV) pro ha und Jahr zulässig. Eine Dauerweide ist nicht erlaubt. Frühestens Weidebeginn ab 15.06. jedes Jahres. Das Weidemanagement ist regelmäßig zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.
5.2 Eingrünung
Die Anlage wird mit einem mind. 5 m breiten Grünstreifen als mesophile Hecke eingegrünt. Es sind autochthone Sträucher gemäß Artenliste 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 Stück der gleichen Art zu pflanzen. Die Pflanzung 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.
5.3 Es ist ausschließlich die Verwendung von gebietsheimischer (autochthoner) Pflanzware zulässig (§ 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

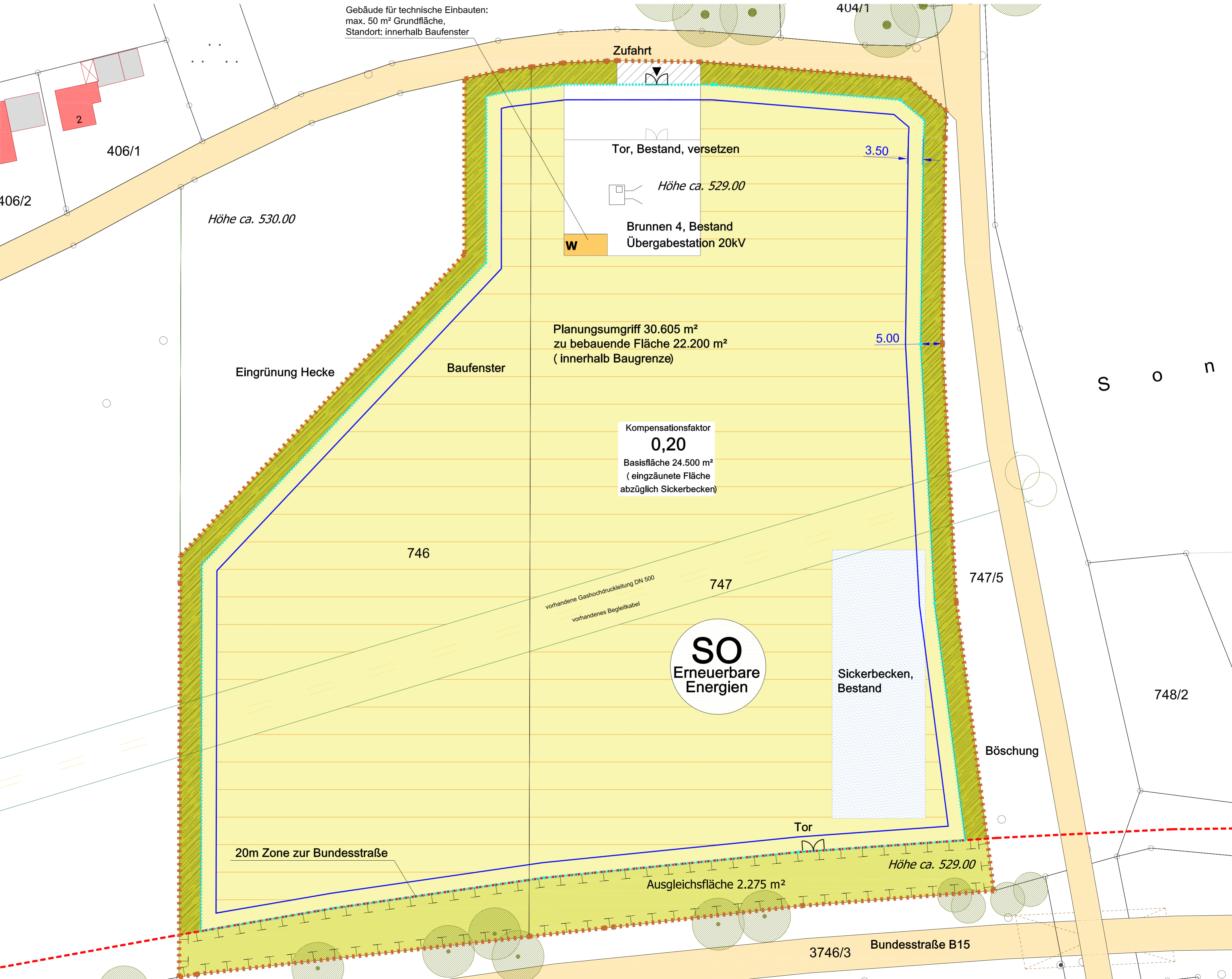
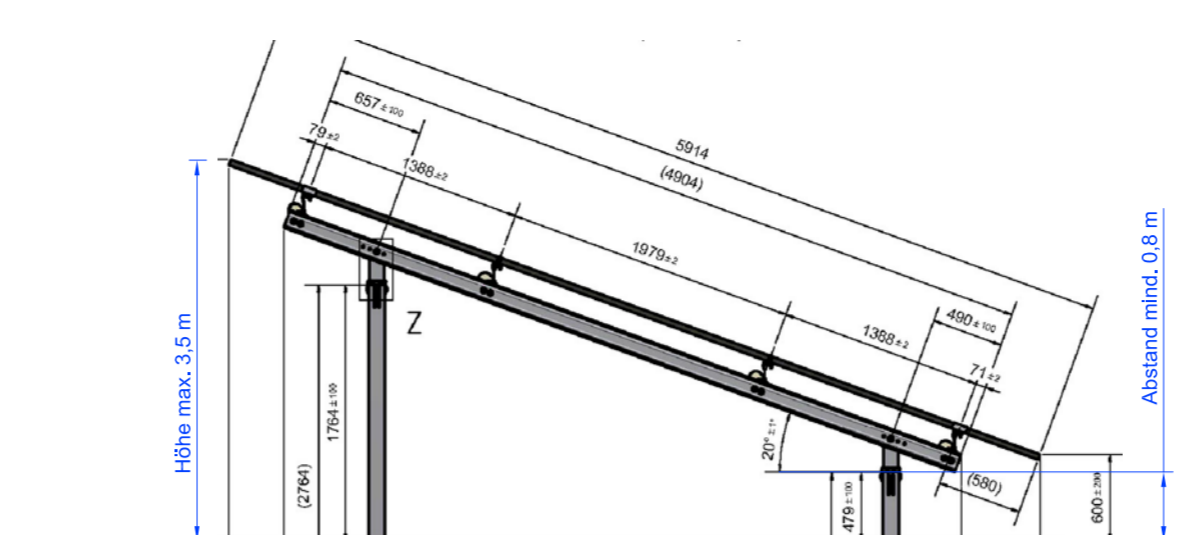
6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
Die erforderlichen Ausgleichsflächen von 4.440 m² befindet sich auf den Flurstücken 746, 747 (innerhalb Plangebiet) und 125 (außerhalb Plangebiet) der Gemarkung Kirchdorf. Bei den Flächen handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen und Grünlandflächen. Als Entwicklungsziel wird ein Krautsaum, eine mesophile Hecke und eine extensive Wiese festgelegt.
6.1 Im Süden des Plangebietes ist ein Krautsaum (2.275 m²) mit autochthonem Saatgut zertifizierter Herkunft (Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland, Herkunftsregion 17 Südliches Alpenvorland) anzulegen. 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 Mähgut abtransportiert wird. Die Fläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden. Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel verwendet werden.
6.2 Auf Flurnummer 125 der Gemarkung Kirchdorf ist eine extensive Wiese (2.125 m²) anzulegen. Dabei wird die Fläche mit autochthonem Saatgut (Krautanteil mind. 50%, Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland, Herkunftsregion 17 Südliches Alpenvorland) zertifizierter Herkunft angesät. Die Wiese ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden. Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel verwendet werden. Erlang des Rainbachs sind Gehölzgruppen (insgesamt 400 m²) aus autochthonen Sträuchern gemäß Artenliste 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 Stück der gleichen Art zu pflanzen. Die Pflanzung 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.
Pflege: Die Wiese wird ab dem 15.Juni 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird.
6.3 Die Ausgleichsfläche ist in der Vegetationsperiode nach Inbetriebnahme der Anlage anzulegen und an das Ökofachkataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt zu melden.
6.4 Die Ausgleichsfläche ist im Gelände durch geeignete Elemente, z.B. Eichenpflöhe, zu markieren.
6.5 Die Ausgleichsfläche ist in der Vegetationsperiode nach Errichtung der Module anzulegen. Nach Ende der Fertigstellungspflege ist mit der unteren Naturschutzbehörde eine Abnahme durchzuführen.

- 7 Artenliste
7.1 Sträucher
Größe mind. Str., 2xv., 80-100cm, 3-5 Triebe
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffentüchlein
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa in Arten - Wildrosen in Arten
Salix in Arten - Weiden in Arten
Sambucus nigra - Holunder
Viturnum lantana - Wolliger Schneeball
7.2 Es ist ausschließlich die Verwendung von gebietsheimischer (autochthoner) Pflanzware des Vorkommensgebietes 6.1 "Alpenvorland" (aut-VKG 6.1 EAB) zulässig (§ 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).
7.3 Pflegemaßnahmen: Der Erhalt der Pflanzen ist durch regelmäßige und fachliche Pflege zu sichern. Kappschnitte sind dabei untersagt. Bei Verlust einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu leisten.

III. TEXTLICHE HINWEISE

- 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 örtlich zuinzunehmen sowie unerträglich und einschüdlungslos zu dulden.
2. Wasserrisikoprüfung
Das anfallende Regenwasser kann erlaubnissfrei versickert werden. Die Verwendung von chemischen Mitteln bei der Pflege von Modulen und deren Aufstellung 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. Meldepflicht
Der Abschluss der Anlage der Ausgleichsflächen und der Grünflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Mühldorf zu melden. Anschließend ist eine gemeinsame Abnahme durchzuführen.
5. Grenzabstände
Die Grenzabstände laut Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten. Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982.
6. 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.
7. Kartengrundlage:
Digitale Flurkarte, Stand Februar 2023
8. Für den Bebauungsplan besteht eine Begründung mit Umweltbericht i. d. F. v. 06.06.2023.

BEISPIEL MODULTISCH



IV. VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschluss:
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom xx.xx.xxxx die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.xxxx gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB örtlich bekannt gemacht.
Kirchdorf, den ..... -Siegel- Christoph Greißl, Erster Bürgermeister
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 xx.xx.xxxx hat in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx stattgefunden.
Kirchdorf, den ..... -Siegel- Christoph Greißl, Erster Bürgermeister
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 xx.xx.xxxx hat in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx stattgefunden.
Kirchdorf, den ..... -Siegel- Christoph Greißl, Erster Bürgermeister
4. Öffentliche Auslegung:
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom xx.xx.xxxx 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 örtlich bekannt gemacht.
Kirchdorf, den ..... -Siegel- Christoph Greißl, Erster Bürgermeister
5. Beteiligung der Behörden:
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom xx.xx.xxxx 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.
Kirchdorf, den ..... -Siegel- Christoph Greißl, Erster Bürgermeister
6. Satzungsbeschluss:
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom xx.xx.xxxx den Bebauungsplan in der Fassung vom xx.xx.xxxx gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Kirchdorf, den ..... -Siegel- Christoph Greißl, Erster Bürgermeister
7. Ausgefertigt:
Kirchdorf, den ..... -Siegel- Christoph Greißl, Erster Bürgermeister
8. Bekanntmachung:
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte örtlich durch Aushang am xx.xx.xxxx. Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den örtlichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Kirchdorf 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).
Kirchdorf, den ..... -Siegel- Christoph Greißl, Erster Bürgermeister
Entwurfsverfasser:
Aschau a.dh. den ..... Daniela Reingruber, Landschaftsarchitektin ByAK
Ausgefertigt:
Kirchdorf, den ..... Christoph Greißl, Erster Bürgermeister

Project information box including title 'Bebauungsplan Sondergebiet Rainbach', location 'Ort Flurnummer 746 und 747 Gemarkung Kirchdorf', and contact details for 'grünfabrik Landschaftsarchitekten'.