

Gesamtschnitt M 1/1.000

A: Planliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - SO: Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis einschließlich § 19 BauNVO)

1	3
2	3

 - 1= Art der baulichen Nutzung
 - 2= maximale Modulhöhe (MH) in m
 - 3= Baumasse gesamt für Trafostationen/Übergabestationen/Energiespeicher insgesamt in m³
- Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)
 - 3.1. Baugrenze für Solarmodule (Modulfläche) gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - 4.1. Zufahrt, Ausbildung als unversiegelter Kiesweg
 - 4.2. festgesetzte Grundstückszufahrt (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - 5.1. Trafostation, Übergabestation, Energiespeicher - Planung (schematische Darstellung, Lage wie planliche Darstellung)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: ökologische Ausgleichsfläche
- Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB)
 - 7.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 7.2. Einfriedung - Planung
 - 7.3. Toranlage - Planung

B: Textliche Festsetzungen

(Planungsrechtliche textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Gestaltungs festsetzungen sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen)

- Festsetzungen entsprechend des BauGB und der BauNVO
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (§ 11 Abs. 2 BauNVO):

 - Solarmodule mit Aufständerung, Trafostationen, Energiespeicher, Übergabestationen
 - Einfriedung

- Rückbau und Folgenutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Anlage ist nach Nutzungsaufgabe innerhalb von einem Jahr zurückzubauen. Entstehende Materialreste sind rückstandslos von allen Flächen zu entfernen und nach den geltenden Regeln zu entsorgen. Der Rückbau darf zu keinen Eingriffen in den Boden führen. Als Folgenutzung ist die betriebliche Nutzung (Kies- und Betonwerk) wiederherzustellen
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Zulässige Grundfläche

PV-Modulfläche (innerhalb der Baugrenze, Grundfläche): maximal 8.283 m², in Reihen mit Abständen
 - Höhe der Module

Es gilt das Maß vom natürlichen Gelände (bis zum oberen Abschluss der Modulkonstruktion), Modulhöhe: maximal 4,00 m
 - Abstandsflächen

Es gelten die Vorgaben der BayBO (jeweils gültige Fassung)
 - Gestalterische Festsetzungen (Art. 81 BayBO)
 - Einfriedungen und Mauern
 - Art und Ausführung

Maschendrahtzaun/ Industriegitterzaun/ Metallzaun

Der Abstand der Einzäunung zum Boden muss mindestens 15 cm betragen, damit sie keine Barriere für Kleintiere darstellt. Die maximale Höhe wird mit 2,5 m festgesetzt
 - Sockel

Sockel sind unzulässig
 - Abgrabungen und Aufschüttungen

Geländeunterschiede sind als natürliche Böschung auszubilden, Stützmauern sind unzulässig, Abgrabungen und Auffüllungen dürfen mit einer maximalen Böschungseignung von 1:1,5 erfolgen und müssen bepflanzt oder befestigt werden
 - Wasserwirtschaft (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - Regenwasser (Oberflächenwasser)

Niederschlagswasser ist unter Beachtung der technischen Regelwerke und der rechtlichen Anforderungen vorrangig in den Untergrund zu versickern
 - Beim aktiven Reinigen der Module dürfen nur biologisch abbaubare und nicht wassergefährdende Reinigungsmittel verwendet werden
 - Sollten zur Gründung der Anlagenteile Bohrarbeiten notwendig werden, welche ins Grundwasser führen, ist eine Bohranzeige nach § 49 WHG i. V. mit Art. 30 BayWG erforderlich. Es ist zusätzlich zu prüfen, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen ist
- Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Neu anzuliegende Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten
- Sichtdreiecke (Ausfahrten) sind von Bewuchs (Wuchshöhe über 0,80 m) freizuhalten. Eine Ausnahme stellen Bäume als Hochstämme dar. Diese müssen auf eine lichte Höhe von 4,50 m über der Straßenoberkante entastet sein
- Brandschutz, abwehrend

Flächen für die Feuerwehr einschließlich ihrer Zufahrten müssen Art. 31 BayBO entsprechen; alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Es handelt sich um das Grundstück Fl. Nr. 1063 der Gemarkung Kirchdorf a. Inn. Die notwendige Löschwassermenge ist vor Ort vom Anlagenbetreiber bereit zu stellen (Absetzbecken als Löschteich, Löschreserve 700 m³). Vor dem Errichten von Energiespeichern sind geeignete Vorkehrungen für eine Löschwasserrückhaltung zu treffen: ein Energiespeicher wird ein Erdwall mit einer Höhe von 1 m (Rückhaltelänge 50 m²) errichtet



Übersichtslageplan (Quelle Vermessungsamt Pfarrkirchen) M 1/5.000

C: Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

- (zu Ziffer 6. der planlichen Festsetzungen)
- Die Ausgleichsfläche ist auf folgendem privaten Grundstück der Gemarkung Kirchdorf a. Inn in der genannten Mindestgröße anzulegen: Fl. Nr. 1063 (Teilfläche): 1.800 m²
 - Festsetzungen für die Ausgleichsfläche
 - Ausgangssituation

Betriebsgelände - derzeit Acker, intensiv bewirtschaftet; zeitweise verschattet
 - Maßnahmen

Entwicklung von artenreichem Grünland durch vorherigen Oberbodenabschub (Oberbodenmanagement). Nachdem der Oberboden abgezogen ist wird zum Nährstoffentzug für drei Jahre Hafer, Sonnenblume oder Gerste angebaut. Zusätzliche Mahldurchgänge im Sinne von Schröpschnitten (im zeitigen Frühjahr) sind durchzuführen. Im vierten Jahr ist die Fläche zu eggen. Es erfolgt die Ansaat einer autochthonen Saatgutmischung (falls Spenderfläche vorhanden, ist eine Mähgutübertragung zu bevorzugen), anschließend beginnt die extensive Nutzung. Zur Unterdrückung von Ackerunkräutern hat ein Schröpschnitt mit hoch eingestelltem Mähwerk ca. 8 - 10 Wochen nach der Ansaat zu erfolgen
 - Entwicklungsziel

Artenreiches Grünland magerer, trockener Ausprägung (G214 gemäß der BayKompV) zur Erhöhung des Nahrungsangebotes für diverse Tierarten u. v. a. Insektenarten
 - Pflege

Die ersten fünf Jahre nach der Ansaat mindestens zweischürige Mahd (1. Schnitt nach dem 01.06. und falls erforderlich weiterer Schnitt 6-8 Wochen später); Erhalt von Altgrasstreifen auf mindestens 10 % der Fläche bei jeder Mahd. Diese Streifen sind im Zug der ersten Mahd abzumähen und an anderer Stelle wieder zu belassen (rotierende Brachestreifen)
 - Festsetzungen für die Wiesenflächen innerhalb des Solarparks (unter PV-Modulen, innerhalb der Einfriedung)
 - Ausgangssituation

Betriebsgelände - derzeit Acker, intensiv bewirtschaftet
 - Maßnahmen

Neuansaat sind mit einer Pferdeweiiden-Saatgutmischung (3-4 g/m², z. B. Pferdegreen PW 940 L) auszuführen
 - Entwicklungsziel

Artenarmes Extensivgrünland (G213 gemäß der BayKompV) zur Erhöhung des Nahrungsangebotes für diverse Tierarten u. v. a. Insektenarten
 - Pflege

Die Flächen werden extensiv gepflegt durch Beweidung bzw. Mähen
 - Allgemeine Festlegungen
 - Die Vegetationsflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten
 - Sämtliche Pflanzungen bzw. Ansaaten sind ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen (über 15%) ist eine Nachpflanzung bzw. Nachsaat in der bis dahin erreichten Größe durchzuführen

- Landschaftsfremde hochwüchsige Pflanzenarten (mit auffälliger Laub-/Nadelfärbung oder bizarren Wuchsformen) wie z. B. Thujen, Zypressen, Edelfichten, alle Trauer- oder Hängeformen dürfen nicht gepflanzt werden
- Vollzug der Maßnahmen

Die folgenden festgesetzten Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen

 - Oberbodenabtrag auf der Ausgleichsfläche
 - Neuansaat einer Pferdeweiiden-Saatgutmischung (3 - 4 g/m²) auf der anzuliegenden Wiesenfläche innerhalb der Solarmodul-Fläche

hat der Anlagenbetreiber vollständig in der auf die Baufertigstellung der Freiflächen-Photovoltaik-Anlage folgenden Vegetationsperiode - spätestens jedoch innerhalb eines Jahres nach der Baufertigstellung - auf seine Kosten fachgerecht auszuführen

Auf allen genannten Grün- und Ausgleichsflächen ist der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln untersagt. Anfallendes Mähgut ist jeweils von der Fläche zu entfernen (kein Mulchen).

Nach ihrer Herstellung ist der Anlagenbetreiber verpflichtet, die Grün-/Ausgleichsflächen auf Dauer zu erhalten und die hierzu festgesetzten Pflegemaßnahmen regelmäßig auf seine Kosten durchzuführen. Dazu gehört auch der gleichwertige Ersatz ausfallender Ansaaten (wenn über 15%)

Der Anlagenbetreiber und die Grundstückseigentümerin verpflichten sich ferner, nach erstmaliger Herstellung der geforderten Grün-/Ausgleichsflächen auf diesen Flächen keine Änderungen oder Nutzungen vorzunehmen, die den Festlegungen dieses Bebauungsplans und dem Zweck des Naturschutzes und der Landschaftspflege widersprechen
- Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Abtragener Oberboden ist insgesamt zu sichern und zum Wiederandecken zwischenzulagern. Die Humusmielen sind zu begrünen (z. B. mit Leguminosen). Ein Lagern erfolgt nicht auf der Ausgleichsfläche
- Schutz und Erhalt bestehender Gehölze

Die vorhandenen Vegetationsbestände sind zu erhalten, zu pflegen und während der Baumaßnahme vor Beschädigungen zu schützen
- Schutz heimischer Insekten

Eine dauerhafte Beleuchtung der Freiflächen ist unzulässig. Eine Beleuchtung der Flächen darf nur in Sonderfällen (z. B. bei akuten Wartungsarbeiten) stattfinden. Es sind für diese Notbeleuchtung ausschließlich gerichtete, insektenfreundliche Leuchtmittel mit möglichst kurzwelligen blauen Lichtanteilen zu verwenden
- Ausgleich, dingliche Sicherung

Die Ausgleichsmaßnahme ist durch notarielle Beurkundung einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Rottal-Inn, zu sichern. Die Gemeinde hat die Ausgleichsfläche an das bayerische Landesamt für Umwelt (Okoflächenkataster) zu melden. In den Durchführungsvertrag wird dazu eine Regelung aufgenommen
- Beweidung

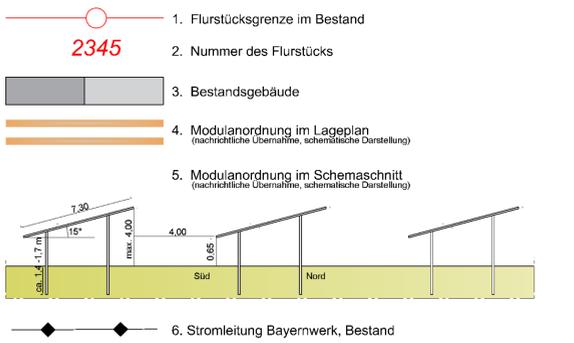
Im Falle einer Beweidung der Anlagenfläche müssen Stromkabel so verlegt und Solarmodule so befestigt sein bzw. so hoch angebracht werden, dass eine mögliche Verletzung der Weidetiere ausgeschlossen wird. Zudem werden dadurch auch Wildtiere geschützt
- Monitoring

Sowohl für das Anlegen als auch für die Pflege der Flächen ist ein ausreichend qualifizierter Ansprechpartner, z. B. der Landschaftspflegeverband Rottal-Inn zu benennen und vertraglich zu verpflichten. Dieser Partner übernimmt dann auch das jährliche Monitoring mit der Unteren Naturschutzbehörde (Laufzeit fünf bis zehn Jahre)
- Abweichungen von den Festsetzungen

Abweichungen von den festgesetzten Pflegegrundsätzen für die Ausgleichsfläche/Grünfläche sind mit schriftlicher Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde möglich, um auf unerwartete Entwicklungen auf den Flächen schnell reagieren zu können
- Schutz heimischer Vögel

Die Bauarbeiten sollen nach Möglichkeit nicht in der Bewirtschaftungsruhe (15. März bis 30. Juni) erfolgen. Ist dies nicht möglich, sind Vergrämungsmaßnahmen erforderlich. Diese Maßnahmen sind vor Beginn der Ausführung mit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen

D: Planliche Hinweise



E: Textliche Hinweise

- Landwirtschaft im Umfeld

Beim ordnungsgemäßen Bewirtschaften der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können jahreszeitlich bedingte Emissionen (Geruch, Staub, Lärm, Steinschlag auf Module) auftreten. Diese sind vom Anlagenbetreiber zu dulden und können auch zu unüblichen Tag- und Nachtzeiten zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr, sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten. Bei Bepflanzungen sind die Vorgaben der Art. 47 ff. AGBGB zu beachten (regelt die Abstände zu landwirtschaftlichen Flächen)
- Zugänglichkeit der Gesetze, Vorschriften und Normblätter

Gesetze, Arbeitsblätter, technischen Vorschriften und DIN-Normen, auf welche dieser Bebauungsplan in seinen Festsetzungen verweist, werden im Rahmen der Auslegung zur Einsicht bereit gelegt
- Freiflächengestaltungspläne

Es wird darauf hingewiesen, dass mit den Eingabeplanungen qualifizierte Freiflächengestaltungspläne im Genehmigungs- bzw. -freistellungsverfahren eingefordert werden können. Darin sind die Bepflanzungen sowie die gesamte Außenraumgestaltung gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplans nachzuweisen. In den Durchführungsvertrag wird dazu eine Regelung aufgenommen

Präambel

Die Gemeinde Kirchdorf a. Inn, Landkreis Rottal Inn, Regierungsbezirk Niederbayern erlässt auf Grundlage

- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- des § 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Solarpark Berg" als Satzung. Die vorgenannten Grundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

§1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "SO Solarpark Berg" ist die Planzeichnung M 1/1.000 maßgebend.

§2 Bestandteile dieser Satzung
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Solarpark Berg" besteht aus:

- Planzeichnung M 1/1.000 mit zeichnerischem Teil, ergänzt durch eine Übersichtskarte M 1/5.000 sowie den planlichen und textlichen Festsetzungen, Hinweise
- Anlage 1: Begründung mit Umweltbericht vom 30.01.2023

§3 Inkrafttreten
Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft

Kirchdorf a. Inn, den ____ 2023 (S)
Johann Springer
Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Solarpark Berg"

1. Aufstellungsbeschluss
Aufstellungsbeschluss vom 30.01.2023; ortsüblich bekannt gemacht am 03.02.2023 (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

2. Frühzeitiges Unterrichten der Öffentlichkeit
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Entwurf vom 30.01.2023 in der Zeit vom 13.02.2023 bis 17.03.2023 durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

3. Frühzeitiges Beteiligen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden/Träger öffentlicher Belange zum Entwurf vom 30.01.2023 in der Zeit vom 09.02.2023 bis 17.03.2023 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

4. Öffentliches Auslegen
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Entwurfs vom 26.06.2023 in der Zeit vom 25.07.2023 bis 25.08.2023; ortsüblich bekannt gemacht am 17.07.2023 und durch Veröffentlichung auf der Internet-Homepage der Gemeinde Kirchdorf a. Inn

5. Beteiligen der Träger öffentlicher Belange
Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf vom 26.06.2023 in der Zeit vom 17.07.2023 bis 25.08.2023

6. Satzungsbeschluss
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) am 18.09.2023 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 18.09.2023. Die Richtigkeit vorstehender Verfahrensvermerke wird bestätigt und der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Sondergebiet Solarpark Berg" wird hiermit ausgefertigt

Kirchdorf a. Inn, den 18.09.2023 (S)
Johann Springer
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde am ____ 2023 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan bei der Gemeinde Kirchdorf a. Inn eingesehen werden kann. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Außerdem wurde auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 - 42 BauGB hingewiesen

Kirchdorf a. Inn, den ____ 2023 (S)
Johann Springer
Erster Bürgermeister

Diese Zeichnung nebst den zugehörigen Anlagen, Beschreibungen, Berechnungen, usw. und ihr Inhalt sind unser geistiges Eigentum. Sie dürfen nur mit unserer schriftlichen Zustimmung bzw. der der Gemeinde Kirchdorf a. Inn vervielfältigt oder Dritten zur Einsicht überlassen werden. Sie sind auf Verlangen zurückzugeben. Für nachrichtlich übernommene Inhalte (Planungen, Gutachten, usw.) wird von uns keine Gewähr übernommen. Rückschlüsse auf die Bauverhältnisse können weder aus Zeichnungen, Texten oder amtlichen Karten entnommen oder abgeleitet werden.

Vorhaben:	"SO Solarpark Berg"	Anlage:	
Verfahrensführer:	Gemeinde Kirchdorf a. Inn Landkreis Rottal-Inn Regierungsbezirk Niederbayern	Plan-Nr.:	
Maßstab:	Planbezeichnung: 1/1000 1/5000	Bearbeitung:	Beschlußfassung
Entwurfsverfasser:	PONGRATZ INGENIEURBÜRO EIN NEUES PLANEN ■ GMBH & CO. KG	Fünfkriener Straße 12 · D-84326 Kronleiten Telefon: 08727/910332 e-mail: ingenieurburo-pongratz@treenet.de Info: www.ib-pongratz.de	
Kronleiten, 18.09.2023		entw.:	10/2022 A.-M. Gerthager
		gez.:	12/2022 A.-M. Gerthager
		gepr.:	09/2023 J. Pongratz

H/B = 594 / 970 (0,58m²) Allplan 2022