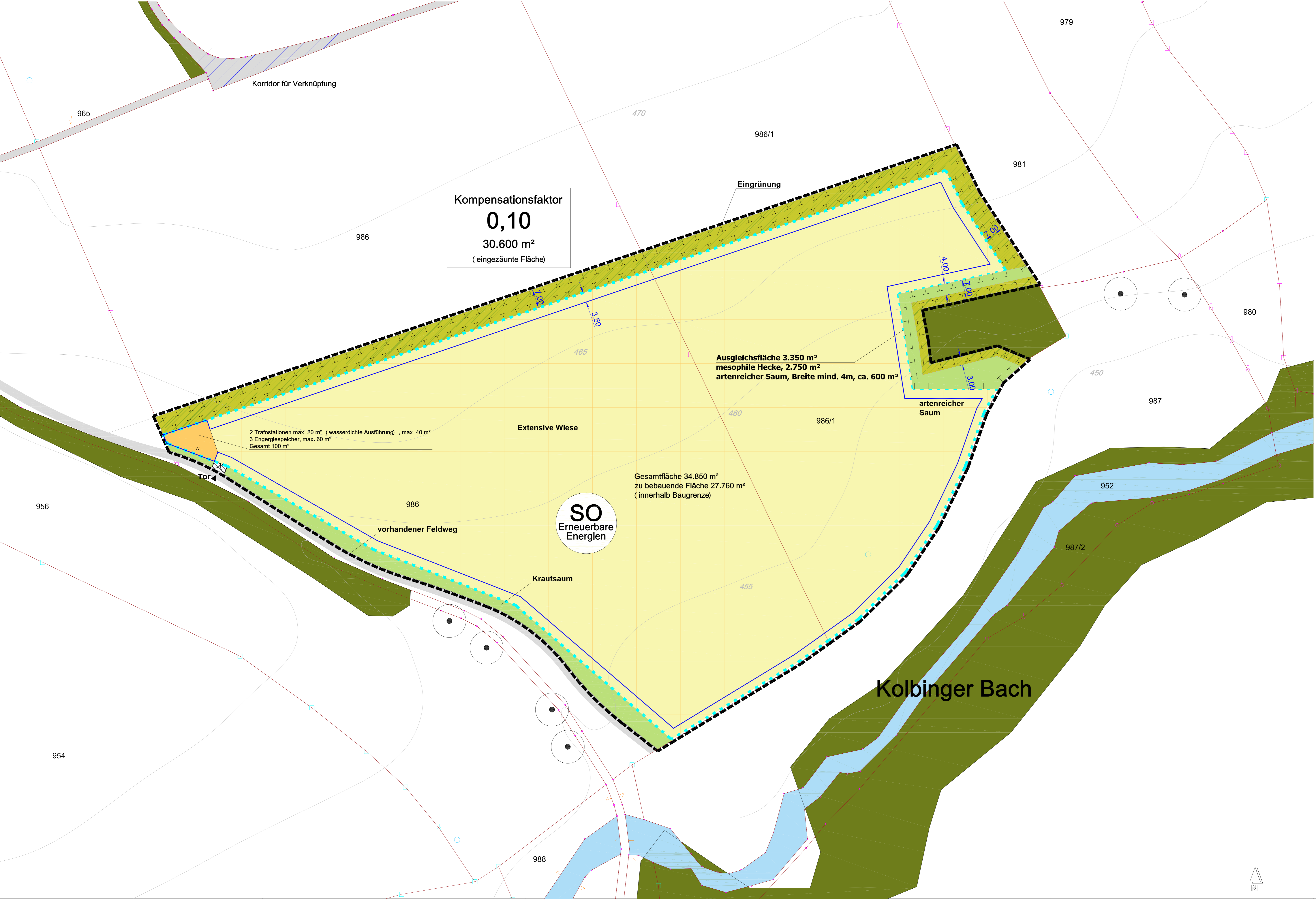


Der Markt Krabburg a.l.m. erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3535) zuletzt geändert Artikel 1, 2 des Gesetzes zur weiteren Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebau vom 04.01.2022, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.09.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023, der Bauabstandsverordnung (BauABV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2022 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.09.1998 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 diesen Bebauungsplan ab.

**Satzung:**

- Bebauungsplan Nr. 30 „Sondergebiet Photovoltaikanlage Kolbing“ in der Fassung vom 18.06.2024
- Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 18.06.2024
- Kurzbericht zur Bestandserfassung der Feldvögel vom 10.02.2023.

**I. PRÄAMBEL**



- II. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**
- SO** Sondergebiet (SO) Freiflächenphotovoltaikanlage (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
  - 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.
  - W** 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
  - Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 18.06.2024
  - 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**
- Flummer
  - Flügelgrenze
  - vorgeschlagene Lage der PV-Module
  - Höhenlinien / Höhen
  - Feldweg, Bestand
  - Gehölz / Wald
  - Gewässer
  - Baum, Bestand

- IV. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 - 15 BauNVO)
  - Im Geltungsbereich wird gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO ein Sondergebiet zur Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage festgesetzt.
  - Für das Sondergebiet wird eine Grundfläche von insgesamt 27.760 m² zur Errichtung der Photovoltaikanlage festgesetzt.
  - 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 Flächhöhe wird auf 3,0 m festgesetzt.
  - Trafostationen und Nebenanlagen dürfen eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten. Sie sind als Flachdächer oder nicht geneigte Flachdächer auszuführen. Die Verwendung von großen Farben ist untersagt.
  - Die bauliche Gestaltung der Photovoltaikmodule und Halbleiterkonstruktionen ist so auszuführen, dass eine fachgerechte Pflege und Unterhaltung des Umfeldes gewährleistet ist. Die Photovoltaikmodule inkl. Halbleiterkonstruktionen dürfen eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten. Ein Mindestabstand von 80cm zwischen OK Gelände und UK Unterkonstruktion ist einzuhalten.
  - Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig.
  - Einfriedigungen zu den Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 2,5 m als Maschendrahtzaun oder Stützflächenzaun zulässig. Die Einfriedigung von Zaunmatten, die über das Gelände hinausragen, ist untersagt. Der Abstand zwischen Zaun und Boden muss mindestens 15 cm betragen. Zu den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen muss mit der Einfriedigung ein Abstand von mindestens 50 m eingehalten werden.
  - Sträßen, Wege, Parkflächen
  - Die Zufahrt ist mit einer maximalen Breite von 6,0 m auszuführen. Sie ist wasserundurchlässig aus wasserabweisender Decke, Rasen, Wiese oder Schotterrasen auszuführen. Es ist maximal eine Zufahrt zulässig.
  - Ven- und Entsorgung
  - Versorgungsanlagen sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen.
  - Vor Beginn der Bauarbeiten ist im Bereich der geplanten Fundamente unter Beteiligung eines geeigneten Ingenieurbüros Stichprobenentnahme der Boden zu untersuchen. Werden Auffüllungen im Zuge der Bauarbeiten angefallen, sind die Ausnahmemaßnahmen durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro oder einen Geotechnik-Experten zu überprüfen. Anfallende Ausnahmemaßnahmen sind ordnungsgemäß nach Rücksprache mit dem Landratsamt Miltahof a. Inn und gegen Nachweis zu erörtern oder zu verhindern. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Belastungen des Untergrundes festzustellen werden, die eine Grundwassererdförderung befürchten lassen, sind unverzüglich das Landratsamt Miltahof a.l.m. und das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zu benachrichtigen.
  - Sonstiges
  - 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.
  - Elektromagnetische Feder
  - Elektromagnetische Feder der Anlage sind so auszuführen, dass die Schutz- und Vorsorgemaßnahme 26, Binsch eingehalten werden.
  - Gründüngung
  - Extensive Wiesenfläche im Sondergebiet
  - Innerhalb der eingezäunten Fläche ist eine extensive Wiese anzulegen. Dabei wird die Fläche außerhalb der Module mit autotrophen Saatgut (Kleberartel mind. 20%) zertifizierter Herkunft (Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland, Herkunftsrang 16 Untere Bayerische Hohe- und Plateauregion) anzulegen. Die Wiese wird ab dem 15. und bis zum 31. März gemäht, wobei das Mahlgut abtransportiert wird. Als Biotoptyp wird 012 Mähfeld extensiv grünlich, artenreiches Grünland (WRB) 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 Miltahof a. Inn (Untere Naturschutzbehörde) ein geeignetes Beweidungskonzept zu vereinbaren.
  - 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).
  - Naturschutzrechtliche Eingriffregelung
  - Die Ausgleichsfläche von 3.350 m² befindet sich auf dem Flurstück 986 und 986/1 der Gemarkung Maximilian. Bei der Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Am Entwurfsstandort wird eine mesophile Hecke und ein Artenreicher Krautsaum festgelegt.
  - Mesophile Hecke (2.750 m²)
  - Als Biotoptyp wird 012 Mesophile Grünhecke / Hecken (WRB) festgelegt. Es sind autotrophe Stäucher gemäß Artenliste 7.1 zu pflanzen. Die Stäucher sind dreifach im Bereich des Waldes zweifach, versetzt mit einem Pflanzsaat und einem Rohsaatbestand von 1,5 m zur pflanzen. Es sind jeweils Gruppen von 5/7 Stäuchen der gleichen Art zu pflanzen. Die Fläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden. Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel verwendet werden. Die Stäucher sind in den ersten Jahren gegen Wildverbiss zu schützen und bis zum vollständigen Anwachsen fachgerecht zu pflegen. Langfristig hat die Heckeoffene durch abschnittsweise auf-den-Stoßsetzen zu erfolgen. Die Eingrünung kann durch Heckeblume wie die Eibesche (Vogelgrünhecke) ergänzt werden.
  - Artenreicher Saum (600 m²)
  - Als Biotoptyp wird K132 Artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte (WRB) festgelegt.
  - Es ist ein Artenreicher Saum mit autotrophen Saatgut zertifizierter Herkunft (Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland, Herkunftsrang 16 Untere Bayerische Hohe- und Plateauregion) anzulegen. Der Saum ist extensiv zu pflegen und ab dem 15. März bis zum 31. März jährlich zur Hälfte im Bereich Weidengras gemäht, wobei das Mahlgut 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 Ökologiekontrollamt des Bayerischen Landesamts für Umwelt zu melden.
  - Die Ausgleichsfläche ist im Gelände durch geeignete Elemente, z.B. Eichengröße, zu markieren.
  - Die Ausgleichsfläche ist durch eine Grunddienstbarkeit mit Realoffen zu sichern.
  - Artenliste
  - Stäucher
  - Größe mind. 20x, ob., 100-120 cm
  - Cornus mas - Kornelrösche
  - Cornus sanguinea - Roter Hartleig
  - Corylus avellana - Hasel
  - Crataegus monogyna - Eingitthaler Weidling
  - Euscymus europaeus - Pfaffenblättern
  - Rhamnus frangula - Kreuzdorn
  - Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
  - Lonicera xylosteum - Rote Heckenrösche
  - Prunus serotina - Späthle
  - Rosa in Arten - Wildrosen in Arten
  - Rubus in Arten - Brombeere, Himbeere in Arten
  - Saxifraga in Arten - Weiden in Arten
  - Viburnum lantana - Waldgärtchen

- V. HINWEISE DURCH TEXT UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- Landwirtschaft
  - Es ist unerwünscht, dass von landwirtschaftlichen Betrieben und der Betriebsführung umliegender landwirtschaftlicher Nutzflächen Staubemissionen ausgehen. Diese Emissionen sind auf dem gesamten Gebiet als unzulässig anzusehen sowie unverzüglich und einschlägig zu dulden. Bei der Betriebsführung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen kann es zu Staubemissionen, ausgehend von rotierenden Geräten, kommen.
  - Wasserverschutz
  - Das anfallende Regenwasser kann erlaubnissfrei versickert werden. Die Verwendung von chemischen Mitteln bei der Pflege von Modulen und deren Aufstellung ist nicht zulässig.
  - Brandvorsorge
  - Die Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist gemäß den Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr auszuführen.
  - Verwehungen
  - Die Errichtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig.
  - Malschiffahrt
  - Der Abschluss der Anlage der Ausgleichsflächen und der Grünflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde Miltahof zu melden. Anschließend ist eine gemeinsame Abnahme durchzuführen.
  - Grenzabstände
  - Die Grenzabstände laut Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten, Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982.
  - Bodendenkmalsrechtliche Belange
  - Für Bodendenkmalsrechtliche Belange:
    - Erhebungsart gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erhebungsverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
    - Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmaller unterliegen der Malschiffahrt an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG) Art. 8 Abs. 1 BayDSchG).
    - Vor Bodendenkmaller auffindend 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 den Funden geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses 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 Abschluss von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortführung der Arbeiten gestattet.
    - Treten bei o. g. Maßnahmen Bodendenkmaller 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 führt anschließend die Denkmallerstellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmaller sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugleichen. Der so entstandene denkmallerrechtliche Mauerzustand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.
  - Schutz vor einer Zink-Überbelastung im Boden ist vor Beginn der Planungen die Zinkkonzentration und der pH-Wert des Bodens bis in eine Tiefe von 1,0 m zu bestimmen und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim vorzulegen. Die Durchführung der Untersuchung ist vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzusprechen.
  - Kartographie
  - Digitale Flurkarte, Stand 4.2.2022
  - Für den Bebauungsplan besteht eine Begründung mit Umweltbericht i. d. F. v. 18.06.2024.

- VI. VERFAHRENSVERMERKE**
- Aufstellungsentwurf:
    - Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 08.11.2022 die Aufhebung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde am 18.12.2023 öffentlich bekannt gemacht.
  - Beteiligung der Öffentlichkeit:
    - Markt Krabburg a.l.m., den 20. FEB. 2023
  - Beteiligung der Behörden:
    - Markt Krabburg a.l.m., den 20. FEB. 2023
  - Öffentliche Auslegung:
    - Die Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.11.2022 hat in der Zeit vom 18.06.2023 bis einschließlich 19.08.2023 stattgefunden.
  - Beteiligung der Behörden:
    - Die öffentliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.11.2022 hat in der Zeit vom 18.06.2023 bis einschließlich 19.08.2023 stattgefunden.
  - Ausfertigung:
    - Markt Krabburg a.l.m., den 20. FEB. 2023
  - Bekanntmachung:
    - Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte öffentlich durch Aushang am 21. FEB. 2023
    - Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 4 BauGB erfolgte durch Zusammenfassung der Erklärungen nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit dem Tag zu den öffentlichen Sitzungen in den Anzeigebanden der Marktgemeinde Krabburg a.l.m. zu jedem amtsdienlichen Arbeitstag, über den Inhalt wird auf ledigen Aushang gegeben. Auf der Rechtschilde des § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB sind im öffentlichen Bereich (§ 215 Abs. 2 BauGB)
    - Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)
    - Markt Krabburg a.l.m., den 21. FEB. 2023

Projekt: **Bebauungsplan Nr. 30 "Sondergebiet Photovoltaik Kolbing"**

Ort: Flurnummer 986, 986/1 Gemarkung Maximilian

Genehmigt: Markt Krabburg a.l.m. Marktstraße 1 84558 Krabburg a.l.m.

Bewilligung: Konrad Gahleider Gahle 1 84574 Taufkirchen

Plannummer: Vorentwurf 390-4-BP 08.11.2022

Proprietär: Entwurf 390 25.07.2023

Satzung i.d.F.v.: 18.06.2024

Planart: Bebauungsplan

Blattgröße: 1350 x 891 mm Maßstab: 1:500

Planverfasser: **grünfabrik** Landschaftsarchitekten

Büro: Blücker Reingruber Park mbB Wiesenstraße 14 84544 Aschau a.l.m. E-Mail: info@gruenfabrik.com www.gruenfabrik.com

Unterschrift: *grünfabrik*