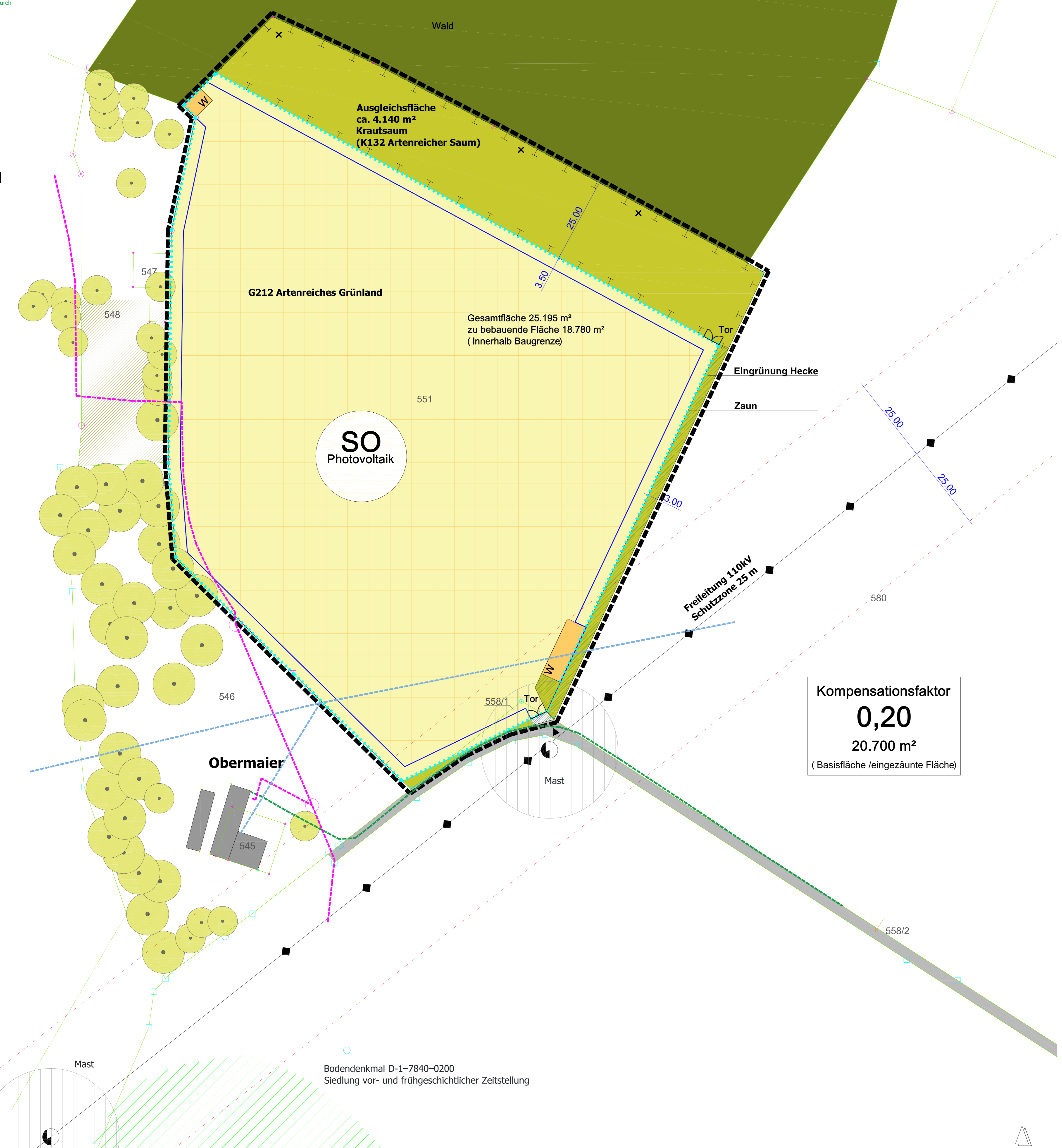


I. BEBAUUNGSPLAN

Die Gemeinde Taufkirchen erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1, 2 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebau vom 04.01.2023, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023, der Bauunterschiedsverordnung (BauUNV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 diesen Bebauungsplan als S a 1 z u n g.

- Bestandteile der Satzung sind:
- der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 „Sondergebiet Photovoltaik Bichl“ in der Fassung vom 23.03.2023
- der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 23.03.2023
- die Begründung in der Fassung vom 23.03.2023
- der Umweltbericht in der Fassung vom 23.03.2023
- die Bestandserfassung der Freifläche vom 20.12.2023

Bichl



Kompensationsfaktor 0,20
20.700 m²
(Basisfläche /eingezäunte Fläche)

II. BEBAUUNGSPLAN

A) Festsetzungen durch Planzeichen

- SO Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 Bauunterschiedsverordnung (BauUNV)
Sondergebiet Photovoltaik
maximale überbaubare Grundfläche 18.780 m² (Fläche Bauflächen)
W Fläche für technische Einbauten: 130 m², Standort: Innerhalb Bauflaster
Die Höhe der Einbauten beträgt max. 3 m. Die Einbauten sind bis 25 cm über Gelände wasserrecht auszuführen.
Baugrenze
Zufahrt zur Freiflächenphotovoltaikanlage
Fläche für Zufahrt
Hecke, Breite 3m
Artenreiches Grünland (Biotoyp G212 - Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland)
Krautsaum (Biotoyp K132 - Artenreiche Stämme und Staudenfluren (Einzelreihen bis mäßig trockener Standorte))
Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Umgrünung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Zaun, max. Höhe 2,5 m, mit 2 Toren
Oberflächliche Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 8 BauGB)
Hochspannungsfeldleitung (110 KV-Leitung), Schutzzone 25m beidseitig
Leitungschutzhülle / Baueinschränkungszone
Höhenbeschränkungen für alle Bau- und sonstigen Maßnahmen.
Maximale Höhe von 2,50 m von OK Gelände
Höhenbeschränkung für Befestigungen 2,5 m
Totholz- oder Leeseitenhaufen, zu errichten, 3 Stück
Grundfläche 3 m² pro Haufen, Höhe mind. 100 cm
Versorgungsanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
Zweckbestimmung Elektrizität, vorhandener Mast
Bereich von Bebauung freizuhalten, Radius mind. 20 m

B) Nachrichtliche Übernahmen

- 195 Flurnummer
Flurgrenze
vorgeschlagene Lage der PV-Module
Weg, Bestand
Wald, Bestand
Gehölz, Bestand
Bodendenkmal
Leitung Telekom, nachrichtlich übernommen
Leitung Leonel, nachrichtlich übernommen
Leitung Wasser, nachrichtlich übernommen

III. TEXTLICHE HINWEISE

- 1. Landwirtschaft / Forstwirtschaft
Es ist unvermeidbar, dass von landwirtschaftlichen Betrieben und der Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Nutzflächen Staubemissionen ausgehen. Diese Immissionen sind auf dem gesamten Gebiet als erheblich hinzunehmen sowie unempfindlich und entschädigungslos zu dulden. An die geplante PV-Freiflächen-Anlage grenzen südlich und östlich landwirtschaftliche Flächen an. Von diesen können Beeinträchtigungen für die Anwohner entstehen. Neben der Staubentwicklung kann z. B. bei der Bewirtschaftung mit rotierenden Geräten u. U. Streichholz nicht ausgeschlossen werden. Die Grundstücksbegrenzung werden durch den Antragsteller darauf hingewiesen, damit sie ggf. Haftungsansprüche vermeiden abschließen können.
Die Pflege der PV-Freiflächen-Anlage ist so zu gestalten, dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht negativ beeinträchtigt werden (z. B. Unkrautsamenflug).
Beeinträchtigungen, die von Waldflächen auf die baulichen Anlagen einwirken können (Beschattung, Pollenflug, Lauffall u.ä.) sind ebenfalls entschädigungslos zu dulden und begründen keinen Anspruch auf eine Beseitigung von Waldflächen.
2. Wasserwirtschaft
Das anfallende Regenwasser kann erlaubnisfrei versickert werden.
Die Planfläche weist eine Hanglage mit unterschiedlichen Expositionen und einer Neigung bis zu 4 % auf. Hierbei findet bei Starkregenereignissen durch die Solarpaneele eine lokale Abflusskonzentration statt. Es ist daher darauf zu achten, dass es dadurch nicht zu Erosion des Bodens kommt. Bei der Reinigung der Module darf ausschließlich reines Wasser verwendet werden, jeglicher Zusatz (z. B. Reinigungsmittel) ist nicht zulässig.
Vor Beginn der Planung für das Sondergebiet Photovoltaik Bichl ist auf der umplanten Fläche die Zuckerkonzentration und der pH-Wert des Bodens bis in eine Tiefe von 1,0 m zu bestimmen.
3. Brandschutz
Die Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist gemäß den Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr auszuführen.
4. Werbeweisungen
Die Errichtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig.
5. Meldeflicht
Der Abschluss der Anlage der Ausgleichsflächen und der Grünflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde Minkdorf 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. Baumpflanzungen
Hinsichtlich gekannter Baumpflanzungen ist das "Merkmale Blume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgemeinschaft für Straßen- und Verkehrsweesen, Ausgabe 2013- siehe u.a. Absatz 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationsleitungen nicht behindert werden.
8. Bodendenkmalrechtliche Befragungen:
In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsbereich befindet sich das Bodendenkmal D-1-7840-0200 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“. Der genaue Umfang der Siedlung ist bisher nicht bekannt, zudem sind im Umfeld vor- und frühgeschichtlicher Siedlungen oftmals die zugehörigen Grabfelder zu erwarten. Daher sind im Bereich des Bebauungsplans weitere Bodendenkmäler zu vermuten.
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalbehörde zu beantragen ist.
Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalchutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch die Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses, so wie er durch Anträge an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befehlt.
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 Denkmalchutzbehörde die Gegenstände vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Trennen bei o. g. Maßnahmen Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 1 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalchutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalschutzabteilung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehrwert wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.
Der Nachweis dass bei Rückbau der Anlage die Tierfossilien des Bodens dauerhaft ausgeschlossen wird, wird im Durchführungsvertrag geregelt.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 - 15 BauUNV)
1.1 Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet Photovoltaik ausgewiesen.
1.2 Für das Sondergebiet wird eine überbaubare Grundfläche (Bauflaster) von insgesamt 18.780 m² zur Errichtung der Photovoltaikmodule und der technischen Einbauten festgesetzt. Die Basisfläche (eingezäunte Fläche) beträgt 20.700 m².
1.3 Davon dürfen max. 130 m² zur Errichtung der technischen Einbauten innerhalb der Grundfläche (Bauflaster) verwendet werden. Auf insgesamt 130 m² dürfen folgende Einbauten errichtet werden:
Trafostationen max. 25 m²
Belegstationen max. 10 m²
3 Energiegesteuer 12x2,5 m (400xW Containers), max. 90 m²
Die Höhe der Einbauten beträgt max. 3 m. Die Einbauten sind bis 25 cm über Gelände wasserrecht auszuführen.
1.4 Die bauliche Gestaltung der Photovoltaikmodule und Hallekonstruktionen ist so auszuführen, dass eine fachgerechte Pflege und Unterhaltung des Umfeldes gewährleistet ist. Die Photovoltaikmodule und Hallekonstruktionen dürfen eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten. Der Mindestabstand zwischen Boden und Unterkante der Hallekonstruktion beträgt 80 cm.
Bei der Ausführung als Agri-PV-Anlage (Freiflächenphotovoltaikanlage mit überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung) dürfen die Photovoltaikmodule inkl. Hallekonstruktionen eine Höhe von 4,20 m nicht überschreiten. Der Mindestabstand zwischen Boden und Unterkante der Hallekonstruktionen beträgt mindestens 2,1 m.
1.5 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig.
1.6 Einfriedigungen zu den Grundstücksrändern sind bis zu einer Höhe von 2,5 m als Maschendrahtzaun inkl. Oberstegschutz oder Stabriegelzaun zulässig. Die Errichtung von Zaunsockeln, die über das Gelände hinausragen, ist unzulässig. Der Abstand zwischen Zaun und Boden muss mindestens 10 cm betragen. Der Zaun wird mit einem Abstand von 50 cm zur Grundabsatzgrenze errichtet.
Alternativ ist die Einfriedigung bei Bodenschlüssen entweder großmaßstäblich herzustellen, so dass sie für Kleintierdurchlässe ist oder aber es sind alle 20-30 m am Boden Identifizierbare Röhren zu integrieren.
2. Straßen, Wege, Pflanzflächen
2.1 Die Zufahrt ist mit einer maximalen Breite von 5 m auszuführen. Sie ist wasserdrühtfähig aus wassergebundener Decke, Rasen, Wiese oder Schotterrasen auszuführen. Es ist maximal eine Zufahrt zulässig.
3. Vor- 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 Auffälligkeiten im Zuge der Bauarbeiten angefallen, sind die Aushubmaßnahmen durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro oder einen Gutachter beauftragt zu überwachen. Anfallendes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß nach Rücksprache mit dem Landratsamt Minkdorf a. Inn und gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten.
Bei notwendiger Verfüllung von Aushub mit höherem Zerkleinerungsgrad ist Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt zu halten. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Bestands des Untergrundes festgestellt werden, die eine Grundwasseranhebung befürchten lassen, sind unverzüglich das Landratsamt Minkdorf 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 Landwirtschaftliche Fläche im Sondergebiet
Innerhalb des eingezäunten Bereichs ist die Fläche unter den Modulen als artenreiches Grünland (Biotoyp G212 - Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland) anzulegen. Das artenreiche Grünland wird mit autochthonem Saatgut zertifizierter Herkunft (Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland, Herkunftregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenebenen) angelegt. Im ersten Jahr sind Schirfpflanzlinge vorzusetzen. Das Grünland ist extensiv zu pflegen und wird in zinsjähriger Mäh- und einem maschinenrücken Mähwerk auf eine Schnittlänge von 10 cm gemäht. Die erste Mäh-erfolgt ab Anfang / Mitte Juni, die zweite Mäh- ab Ende August. Die Fläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden. Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel verwendet werden.
Im Falle einer Bewässerung ist mit dem Landratsamt Minkdorf a. Inn (Untere Naturschutzbehörde) ein geeignetes Bewässerungskonzept zu vereinbaren. Die maximale Großvieheinheit (GV) darf bei einer extensiven Bewässerung maximal 1,5 GV/ha betragen.
5.2 Eingrünung
Die Anlage wird nach Osten mit einer mindestens 3 m breiten, zweifelhaken Hecke gemäß Artenliste eingegründet. Die Sträucher sind gruppenweise aus der gleichen Art zu pflanzen. Der Pflanzabstand und der Reihenabstand beträgt 1,5 m. Die Hecke ist löslig zu pflanzen und auf eine Höhe von max. 4 m zu beschränken, so dass keine Kulissenwirkung für die Felderchen entsteht. Sie ist dauerhaft durch abschnittsweise auf-den-Block setzen zu pflegen.
6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
6.1 Die erforderliche Ausgleichsfläche von 4.140 m² befindet sich innerhalb des Planbereichs. Bei der Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Als Entwicklungsziel wird ein Krautsaum (Biotoyp K132 - Artenreiche Stämme und Staudenfluren) herstellt bis mäßig trockener Standorte) festgelegt.
6.2 Der Krautsaum wird mit autochthonem Saatgut zertifizierter Herkunft (Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland, Herkunftregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenebenen) angelegt. Die Ansaat erfolgt im Spätsommer. Im ersten Jahr sind Schirfpflanzlinge vorzusetzen. Der Krautsaum ist extensiv zu pflegen und wird ab dem 15. Juli in alle 2 Jahre jeweils zur Hälfte im jährlichen Wechsel gemäß, wobei das Mähgut abtransportiert wird. Die Fläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden. Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel verwendet werden.
6.3 Die Ausgleichsfläche ist in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Anlage anzulegen und an das Oberflächkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu melden.
6.4 Die Ausgleichsfläche ist im Gelände durch geeignete Elemente, z.B. Eichhörnchen, zu markieren.
6.5 Die Ausgleichsfläche ist durch eine Grundrißdarstellung mit Realmaß zu sichern.

V. VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschluss:
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.12.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht.
Taufkirchen, den -Stiegel- Alfons Mittermaier, 1. Bürgermeister
2. Beteiligung der Öffentlichkeit:
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.12.2022 hat in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis einschließlich XX.XX.XXXX stattgefunden.
Taufkirchen, den -Stiegel- Alfons Mittermaier, 1. Bürgermeister
3. Beteiligung der Behörden:
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.12.2022 hat in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis einschließlich XX.XX.XXXX stattgefunden.
Taufkirchen, den -Stiegel- Alfons Mittermaier, 1. Bürgermeister
4. Öffentliche Auslegung:
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 23.03.2023 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.
Taufkirchen, den -Stiegel- Alfons Mittermaier, 1. Bürgermeister
5. Beteiligung der Behörden:
Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.03.2023 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 befragt.
Taufkirchen, den -Stiegel- Alfons Mittermaier, 1. Bürgermeister
6. Satzungsbeschluss:
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom XX.XX.XXXX den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom XX.XX.XXXX gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Taufkirchen, den -Stiegel- Alfons Mittermaier, 1. Bürgermeister
7. Ausgefertigt:
Taufkirchen, den -Stiegel- Alfons Mittermaier, 1. Bürgermeister
8. Bekanntmachung:
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erläuterung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Taufkirchen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtslagen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).
Taufkirchen, den -Stiegel- Alfons Mittermaier, 1. Bürgermeister

Entwurfsverfasser:
Aschau a.lm, den
Ausgefertigt:
Taufkirchen, den

Daniela Reingruber, Landschaftsarchitektin DiAK
Alfons Mittermaier, 1. Bürgermeister

Projekt:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 "Sondergebiet Photovoltaik Bichl"
Ort:
Fl-Nr.: 551 und 558/1, Gemarkung Zeilang
Gemeinde:
Gemeinde Taufkirchen
Dorfstr. 4
84574 Taufkirchen
Telefon: 08938 7902
Telefax: 08938 887508
Vorentwurf: 21.12.2022
Entwurf: 23.03.2023
Satzung i.d.F.v.: -
Plannummer: 394-3-BP
Planart: Bebauungsplan
Blattgröße: 1350 x 745 mm
Maßstab: 1:500
Planverfasser:
grünfabrik Landschaftsarchitekten
Blücker Reingruber PartG mbB
Wiesenfeld 14
84544 Aschau
Telefon: 08938-9843223
E-Mail: info@gruenfabrik.com
www.gruenfabrik.com