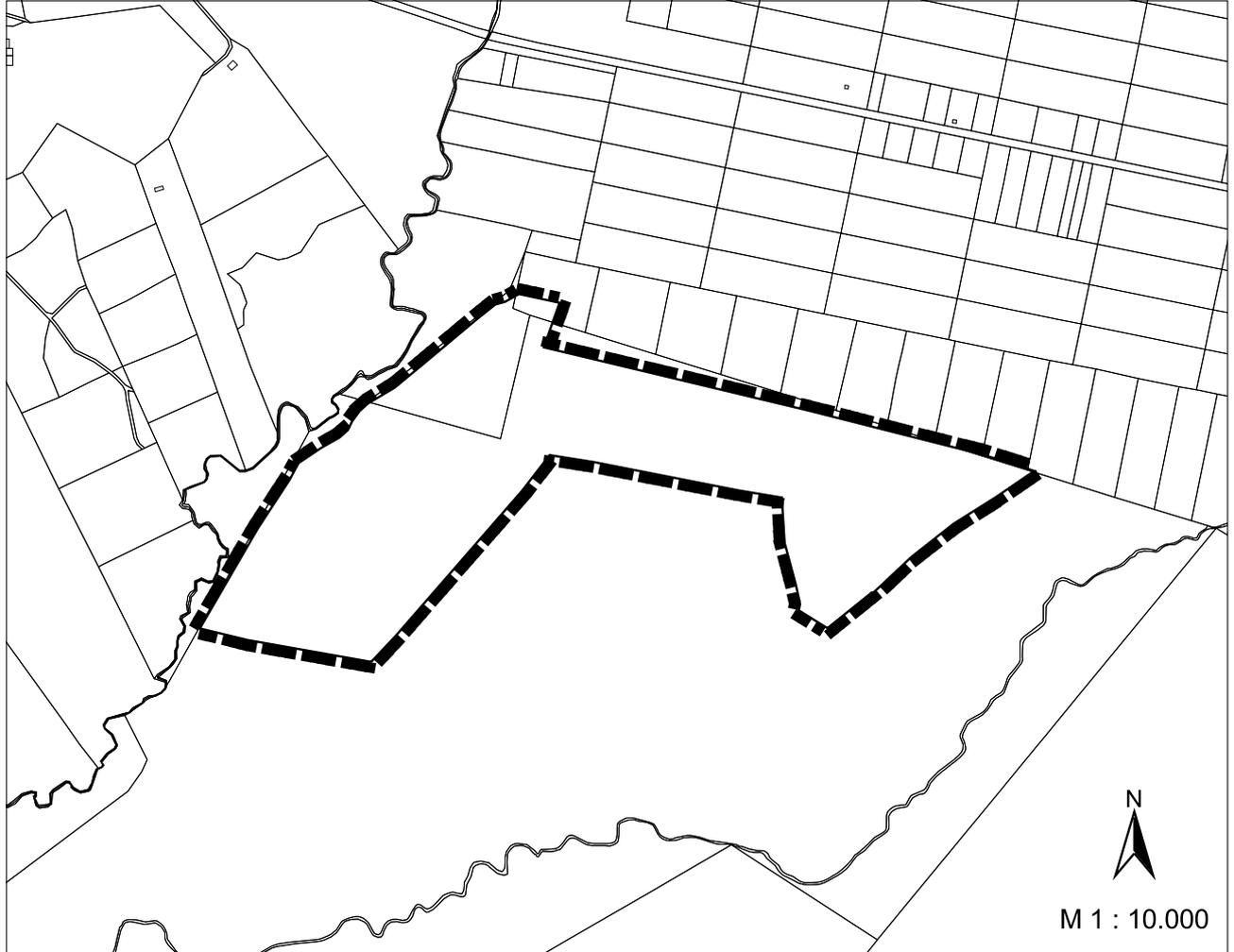


GEMEINDE KÖNIGSDORF

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 32 "SO SOLARPARK - MOOSEURACH"

für den aus der Planzeichnung ersichtlichen Bereich der Gemeinde Königsdorf

Lageplan



Die Gemeinde Königsdorf erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 Baugesetzbuch (BauGB),
Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Fassung vom: 10.01.2024

Geändert am: 27.01.2025

Planfertiger:

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16, 82549 Königsdorf
Tel. 08179/925540 Fax 08179/925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de



Auskünfte:

Gemeinde Königsdorf
Hauptstraße 54, 82549 Königsdorf
Tel. 08179/9312-16 Fax 08179/9312-22
E-Mail: bauamt@gemeinde-koenigsdorf.de
Internet: www.gemeinde-koenigsdorf.de



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 32 "SO SOLARPARK - MOOSEURACH"

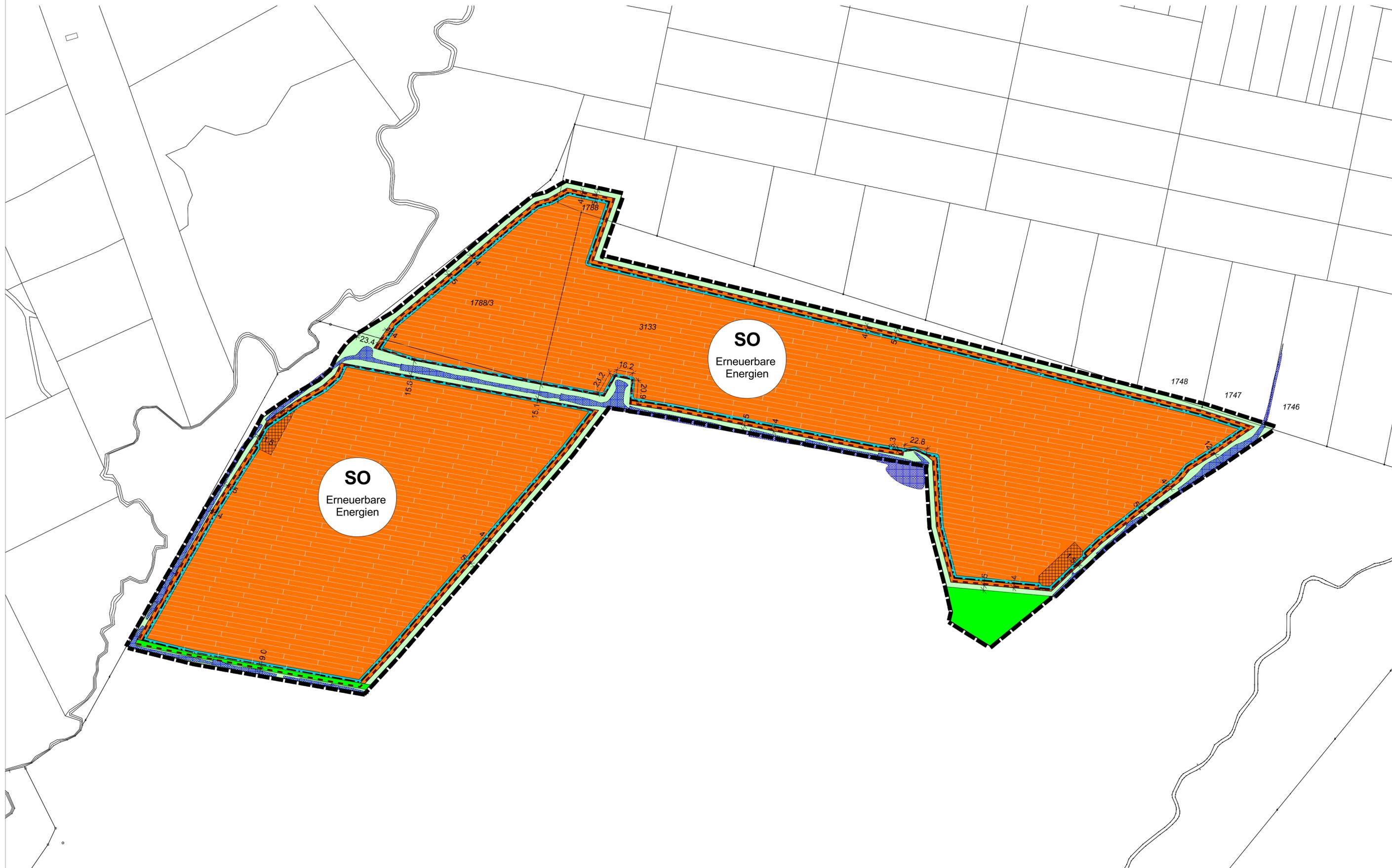
Fassung vom: 10.01.2024

Geändert am: 27.01.2025

Planfertiger: Planungsbüro U-Plan



M 1 : 2.500



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32 „SO Solarpark - Mooseurach“, Gemeinde Königsdorf

A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO
- Zweckbestimmung Erneuerbare Energien

a) Das Sondergebiet „Erneuerbare Energien“ dient der Errichtung einer freistehenden Photovoltaikanlage zur Nutzung der Sonnenenergie.

b) Zulässig sind Gebäude und bauliche Anlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage sowie zur Speicherung der Energie erforderlich sind. Dies sind z. B. Modultische, Transformatorenstationen, Wechselrichter, Übergabestationen und Batteriespeicher.

c) Die Nutzung ist befristet auf die mögliche Funktions- und Betriebszeit der Freiflächen-Photovoltaikanlage. Nach Nutzungsende ist die Anlage vollständig (inklusive Fundamente) abzubauen und wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Nach Rückbau der Photovoltaikanlage sind bei einer Beseitigung der zur Eingrünung und Eingriffsminimierung dienenden Gehölze die dann gültigen Rechtsvorschriften zu beachten.

d) Die Moorböden müssen mit der Errichtung der PV-Anlage dauerhaft wiedervernässt werden (s. Festsetzungen unter Punkt 8).

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Die maximal zulässige Grundfläche von Gebäuden beträgt gesamt 300 m².

3.2 Die maximal zulässige Höhe der Module beträgt 4,00 m. Die maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude und baulichen Anlagen beträgt 3,00 m. Als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhen gilt das natürliche Gelände.

4. Stellung der baulichen Anlagen



Baugrenze

5. Zufahrten

Die festgesetzten Grünflächen dürfen durch maximal zwei Zufahrten unterbrochen werden. Die Zufahrten dürfen eine Breite von maximal 5,00 m aufweisen.

6. Einfriedungen



Zaunanlage

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,20 m als Maschendrahtzaun zulässig.

Temporäre Einfriedungen als Schutz gegen Wildverbiss sind zulässig. Die Pfosten der Zaunanlage sind aus Magnelis-Stahl oder aus anderen zinkarmen Materialien auszuführen

Zaunsockel sind unzulässig. Die Zaunkonstruktion muss mindestens 15 cm Freiraum zur natürlichen Geländeoberfläche belassen.

7. Grünordnung

7.1

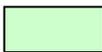


Private Grünfläche zur Umsetzung zeitlich vorgezogener artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen)

Auf der Fläche im Südwesten des Geltungsbereichs sind 9 Gehölzinseln mit je 12 m² Fläche anzulegen. Auf der Fläche im Südosten des Geltungsbereichs sind 15 Gehölzinseln mit je 12 m² Fläche anzulegen. Die Gehölzinseln sind mit jeweils 1 - 3 standortgerechten und heimischen Sträuchern zu bepflanzen (s. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweisen). Die verbleibende Fläche ist als artenreiches Extensivgrünland zu entwickeln. Folgende Pflegemaßnahmen sind durchzuführen:

- Einschürige Mahd (nach dem 1. Juli) mit Abfuhr des Mähgutes
- Verzicht auf organische und mineralische Düngung
- Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden

7.2



Private Grünfläche

Innerhalb der privaten Grünfläche sind vorhandene hochwertigere Vegetationsbestände wie (Vor-)Wälder, sonstige Gehölzbestände, Säume und Staudenfluren sowie Röhrichbestände zu erhalten. In den übrigen Bereichen ist ein extensiv genutzter Saumbereich (Feuchtwiesensaum) zu entwickeln. Folgende Pflegemaßnahmen sind durchzuführen:

- Abschnittsweise / alternierende Mahd im Abstand von 2 - 3 Jahren im Herbst oder im zeitigen Frühjahr mit Abfuhr des Mähgutes, Belassen von ungemähten Teilabschnitten
- Bei verstärktem Aufkommen von Neophyten (z. B. Springkraut) oder der Ausbildung von Dominanzbeständen einzelner, unerwünschter Arten sind die entsprechenden Bereiche 1 - 3 mal pro Jahr zu mähen (mit Abfuhr des Mähgutes)
- Verzicht auf organische und mineralische Düngung
- Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden

- 7.3 Die innerhalb des Sondergebietes liegenden Flächen sind extensiv landwirtschaftlich unter Einsatz einer Paludikultur (Sumpf-Segge - Carex acutiformis) zu nutzen.
- Folgende Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sind durchzuführen:
- Bodenvorbereitung
 - Bepflanzung der Flächen zwischen den Modulreihen mit einer Paludikultur
 - Pflanzenart: Sumpf-Segge - Carex acutiformis
 - Pflanzabstand: 5 Pflanzen pro m²
 - Pflegemaßnahmen/Ernte: Ab dem 3. Jahr Möglichkeit zur Mahd/Ernte
 - Mahd/Erntezeitpunkte: Ein Durchgang/Jahr, ab dem 01.09.
 - Verzicht auf organische und mineralische Düngung
 - Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden
- 7.4 Für die neu zu pflanzenden Sträucher sind standortgerechte und heimische Arten zu verwenden (s. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweisen). Die Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Sträucher sind gleichwertig nachzupflanzen.

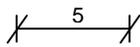
8. Wiedervernässung der Moorböden / Ausgestaltung der Anlage

- 8.1 Die Moorböden müssen mit der Errichtung der PV-Anlage dauerhaft wiedervernässt werden. Es sind Mindestwasserstände von 10 cm unter Flur im Winter und 30 cm unter Flur im Sommer anzustreben. Folgende Maßnahmen zur Wiedervernässung sind durchzuführen (s. Wiedervernässungsplan vom 19.12.2023):
- Zerstörung bestehender Drainagen
 - Anstau im Bereich bestehender Entwässerungsgräben
 - Die Wiedervernässungsmaßnahme stellt eine Gewässerbenutzung dar und bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Antragsunterlagen sind rechtzeitig beim Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen einzureichen
- 8.2 Die PV-Module müssen einen Mindestabstand von 110 cm zur Geländeoberfläche aufweisen und in einem Reihenabstand von mindestens 5 m errichtet werden.
- 8.3 Die Gründung der Anlage ist mittels Schraub- und Rammfundamenten aus Magnelis-Stahl oder aus anderen zinkarmen Materialien durchzuführen.
- 8.4 Die Errichtung der PV-Anlage darf vor dem Beginn der baulichen Maßnahmen der Wiedervernässung erfolgen. Die Inbetriebnahme der PV-Anlage ist erst nach dem Beginn der baulichen Maßnahmen der Wiedervernässung zulässig. Die Wiedervernässung ist unverzüglich nach der Inbetriebnahme der PV-Anlage einzuleiten.
- 8.5 Die Errichtung und der Betrieb der PV-Anlage muss dem Stand der Technik für Solaranlagen auf wiedervernässten Moorböden entsprechen. Die PV-Anlage ist so zu errichten und zu betreiben, dass
- eine Vegetationsentwicklung möglich ist, Landschaftspflegemaßnahmen nicht behindert werden und ein Eintrag von mineralischem Material, Schwermetallen, insbesondere Zink und anderen das Moor schädigenden Substanzen in den Moorboden vermieden wird.
 - sie bodenschonend und rückstandslos zurückgebaut werden kann, so dass sie der Wiedervernässung nicht dauerhaft entgegensteht.
 - beim Bodenaushub anfallender Torf nicht der Oxidation ausgesetzt, sondern konservierend gespeichert wird

9. Werbeanlagen

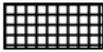
Die Errichtung von Werbeanlagen ist unzulässig.
Informationstafeln sind an der Zaunanlage mit einer Ansichtsfläche von maximal 1 m² zulässig.

10. Sonstige Festsetzungen



Maßzahl in Metern, z. B. 5 m

B) Hinweise

1. 3133 Flurstücksnummer, z. B. 3133
2. — Flurgrenze
3.  Modultischkonzeption
4.  Temporäre befestigte unversiegelte Lagerfläche
5.  Wasserfläche gemäß Wiedervernässungskonzept / Grabenanstau

6. Grünordnung/Freianlagen

6.1 Pflanzliste

Als standortgerechte und heimische Sträucher können beispielsweise gelten:

Sträucher

Crataegus monogyna (Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Rhamnus cathartica (Purgier-Kreuzdorn)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rosa arvensis (Ackerrose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Salix aurita (Ohr-Weide)
Salix cinerea (Asch-Weide)
Salix purpurea (Purpur-Weide)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Pflanzqualitäten:

Sträucher, verpflanzt,
Höhe mindestens 60-100 cm

6.2 Die zu pflanzenden Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

6.3 Die gemäß Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens einem Jahr nach Baubeginn auszuführen.

7. Artenschutz

Zum Bebauungsplan Nr. 32 „SO Solarpark - Mooseurach“, Gemeinde Königsdorf, wurde von r2 Landschaftsarchitektur, Dietramszell-Lochen, ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung angefertigt (r2 Landschaftsarchitektur, 29.11.2024). Die dort unter Kapitel 4 aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und die Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) sind zu beachten (s. auch Umweltbericht).

8. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, sind gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

9. Wasserwirtschaft

Wassergefährdende Stoffe: Bei Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes, des Bayerischen Wassergesetzes und der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ (Anlagenverordnung) zu beachten. Die Verwendung von chemischen Mitteln bei der Pflege von Modulen und deren Aufständigung ist nicht zulässig.

10. Altlasten

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

11. Telekommunikation/Kabel/Leitungen

Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Die Sicherheit und der Betrieb von Anlagen der Bayernwerk AG darf durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

12. Immissionsschutz

Der Betreiber der geplanten Anlage hat die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen unter Umständen auftretenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen zu dulden.

C) Ordnungswidrigkeiten

1. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO.
2. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, durch Beseitigung, wesentliche Beeinträchtigung oder Zerstörung, erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

D) Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan i.d.F. vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan i.d.F. vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan i.d.F. vom wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis ausgeführt (Parallelbeteiligung nach § 4 a Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom wurde am gefasst (§ 10 Abs.1 BauGB).

Gemeinde Königsdorf, den

.....
Rainer Kopnicky
Erster Bürgermeister

Siegel

2. Der Bebauungsplan wurde aus der 8. Flächennutzungsplanänderung entwickelt. Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich.

3. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Gemeinde Königsdorf, den

.....
Rainer Kopnicky
Erster Bürgermeister

Siegel