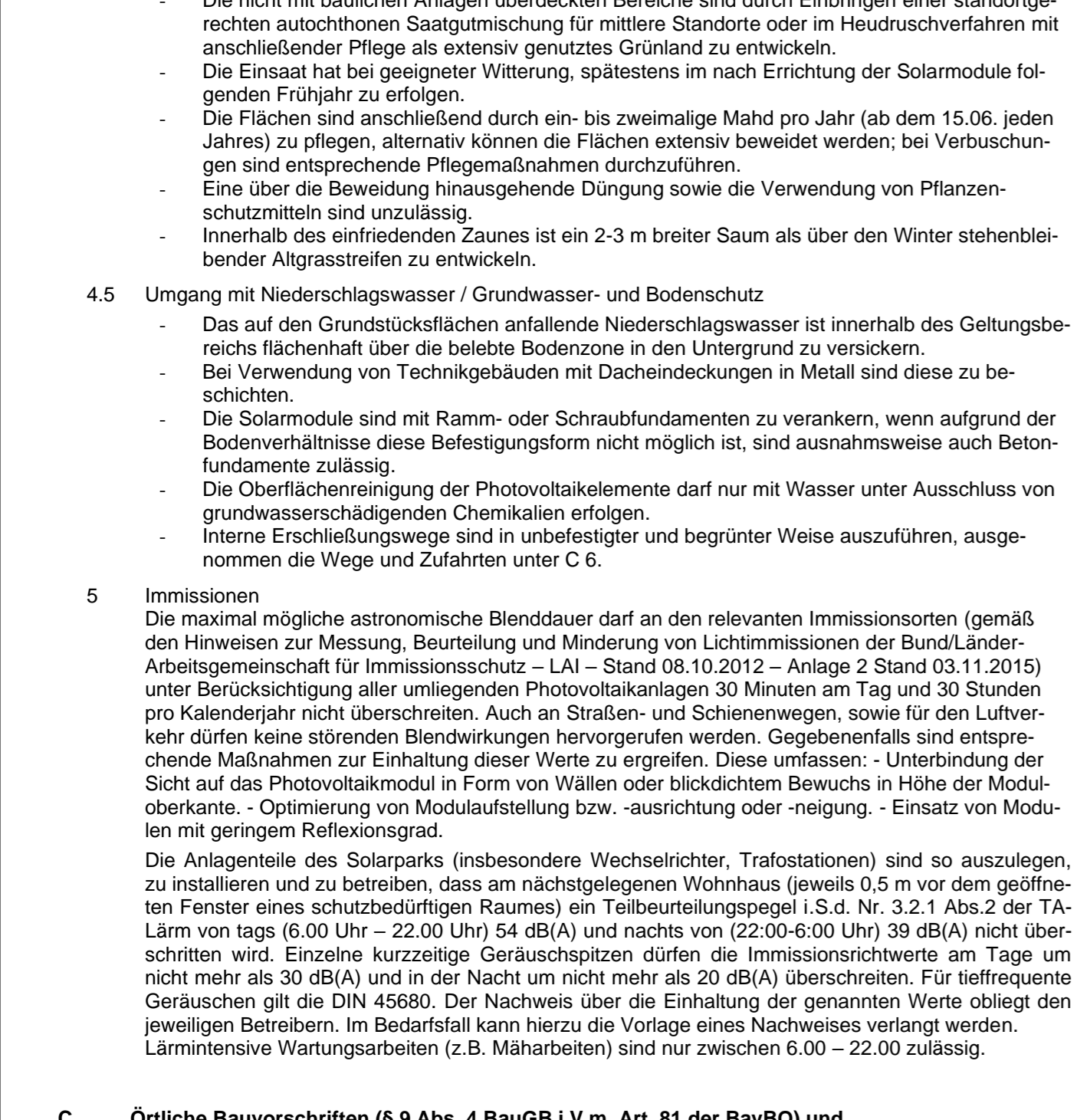
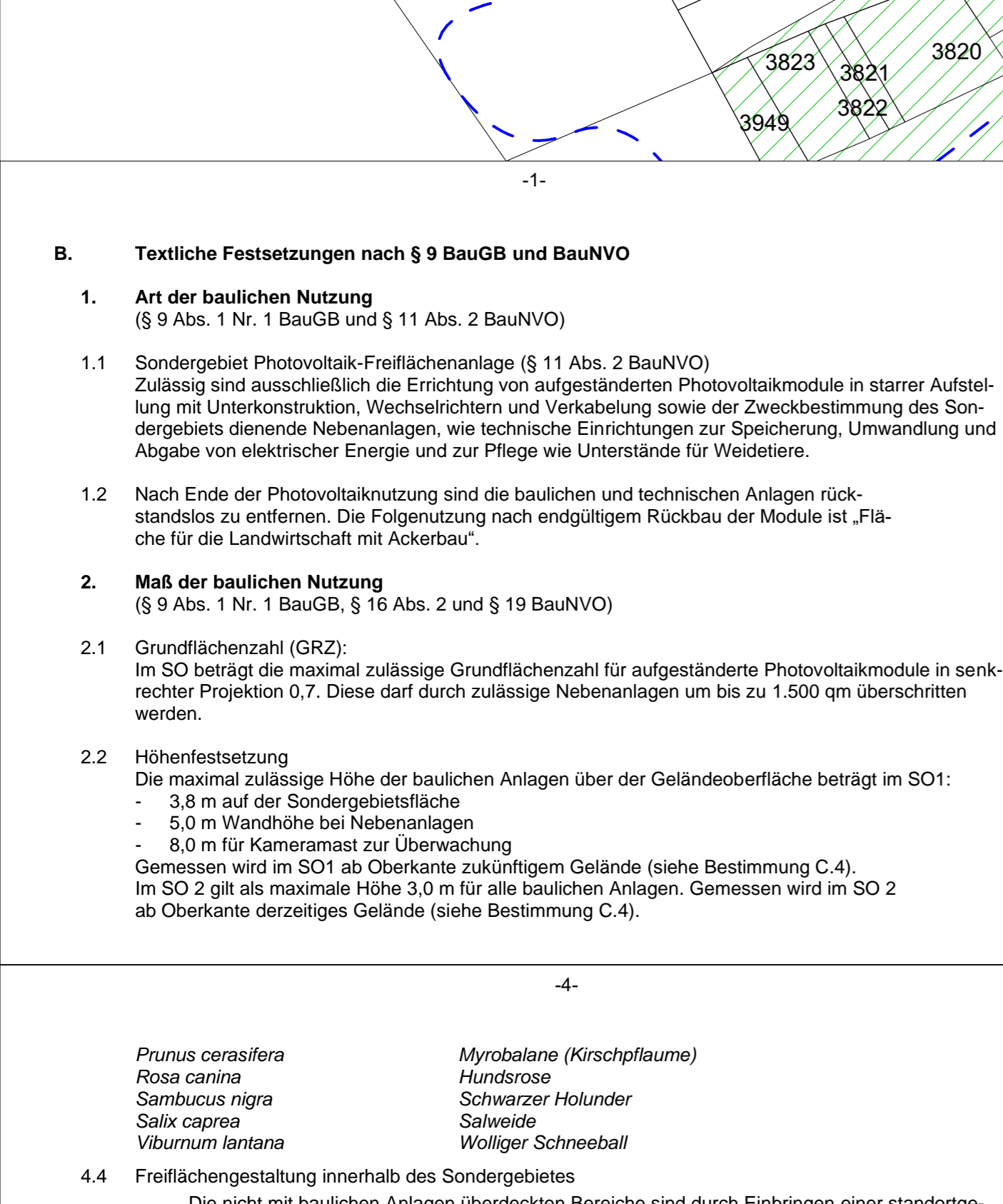
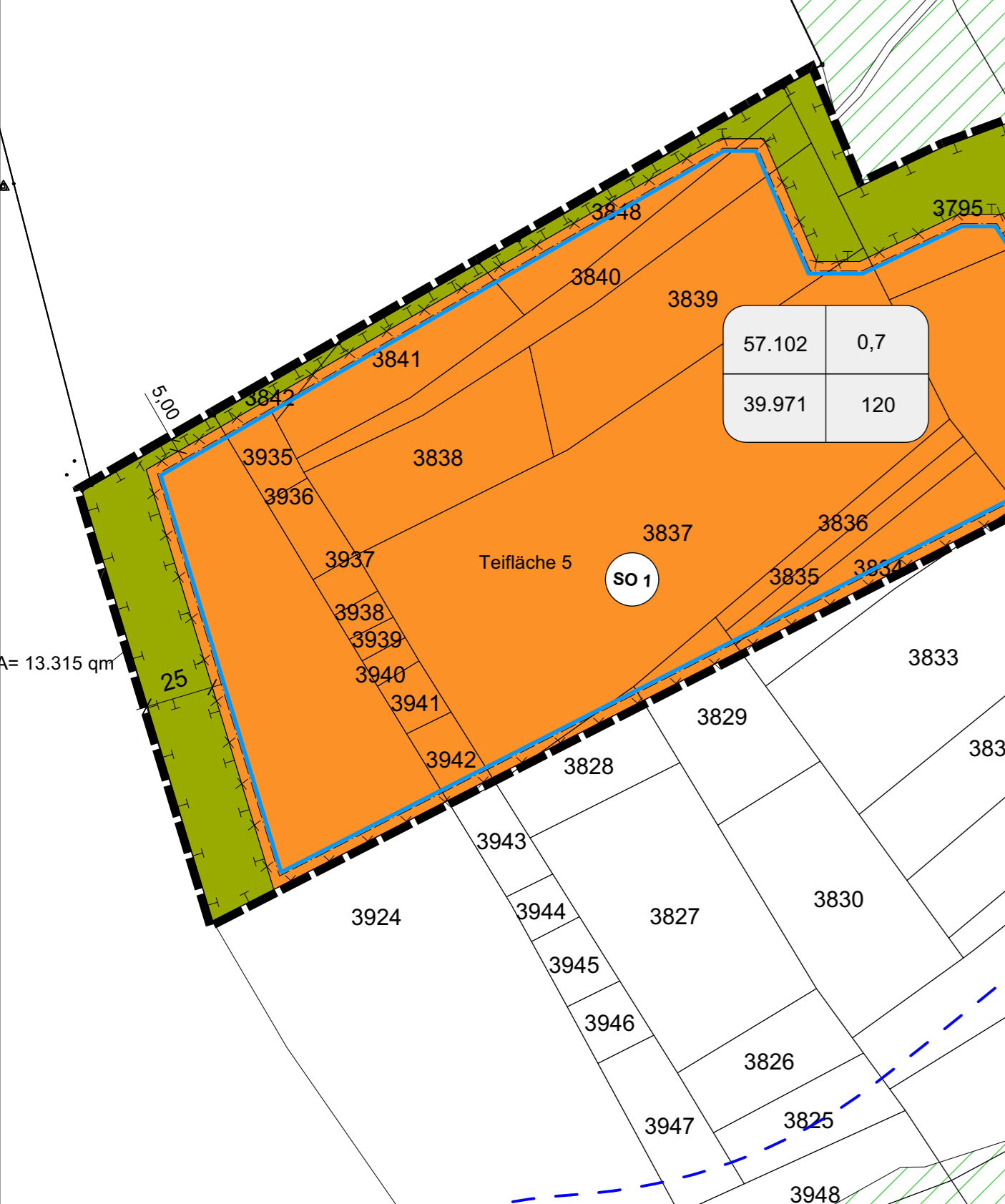
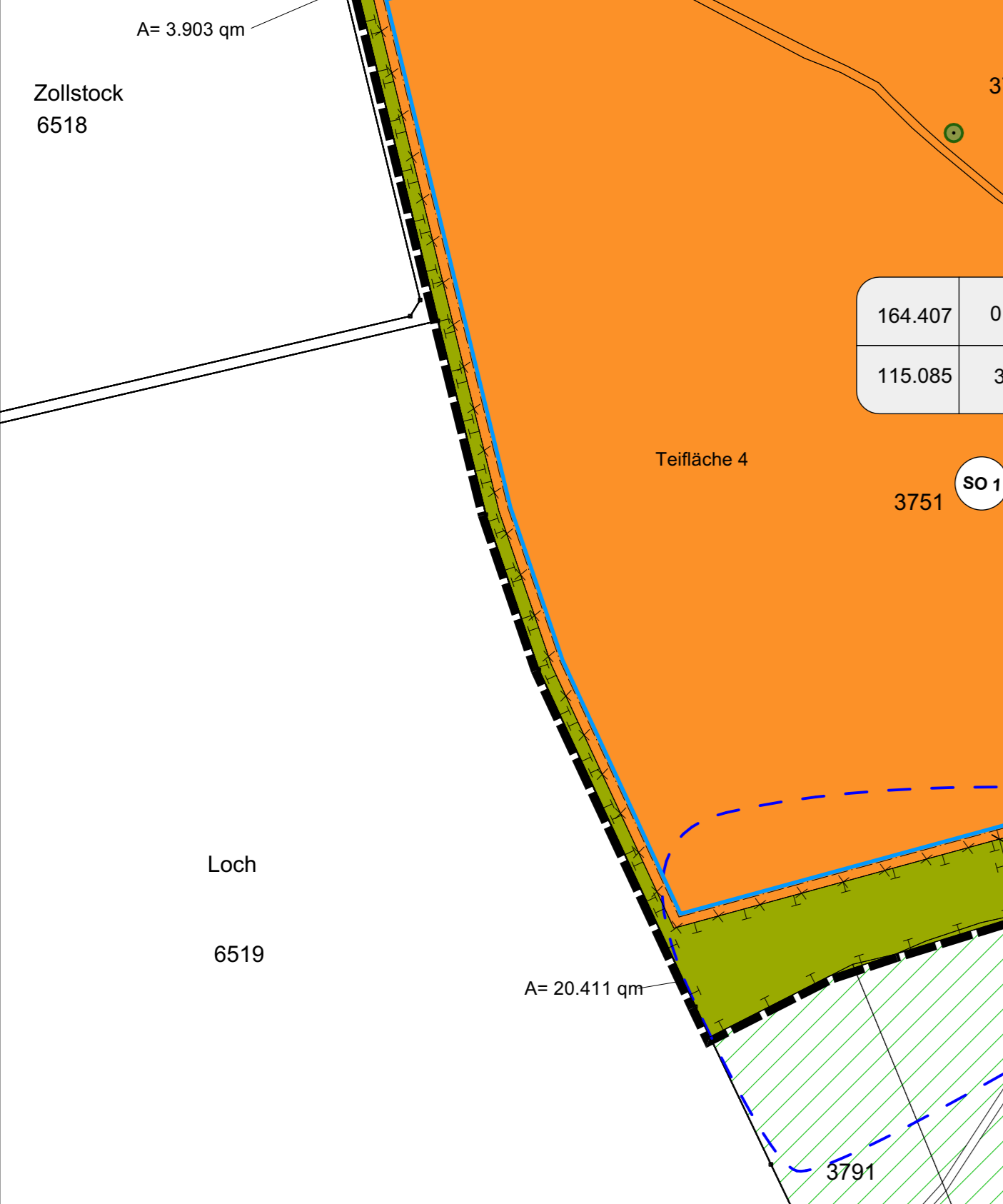
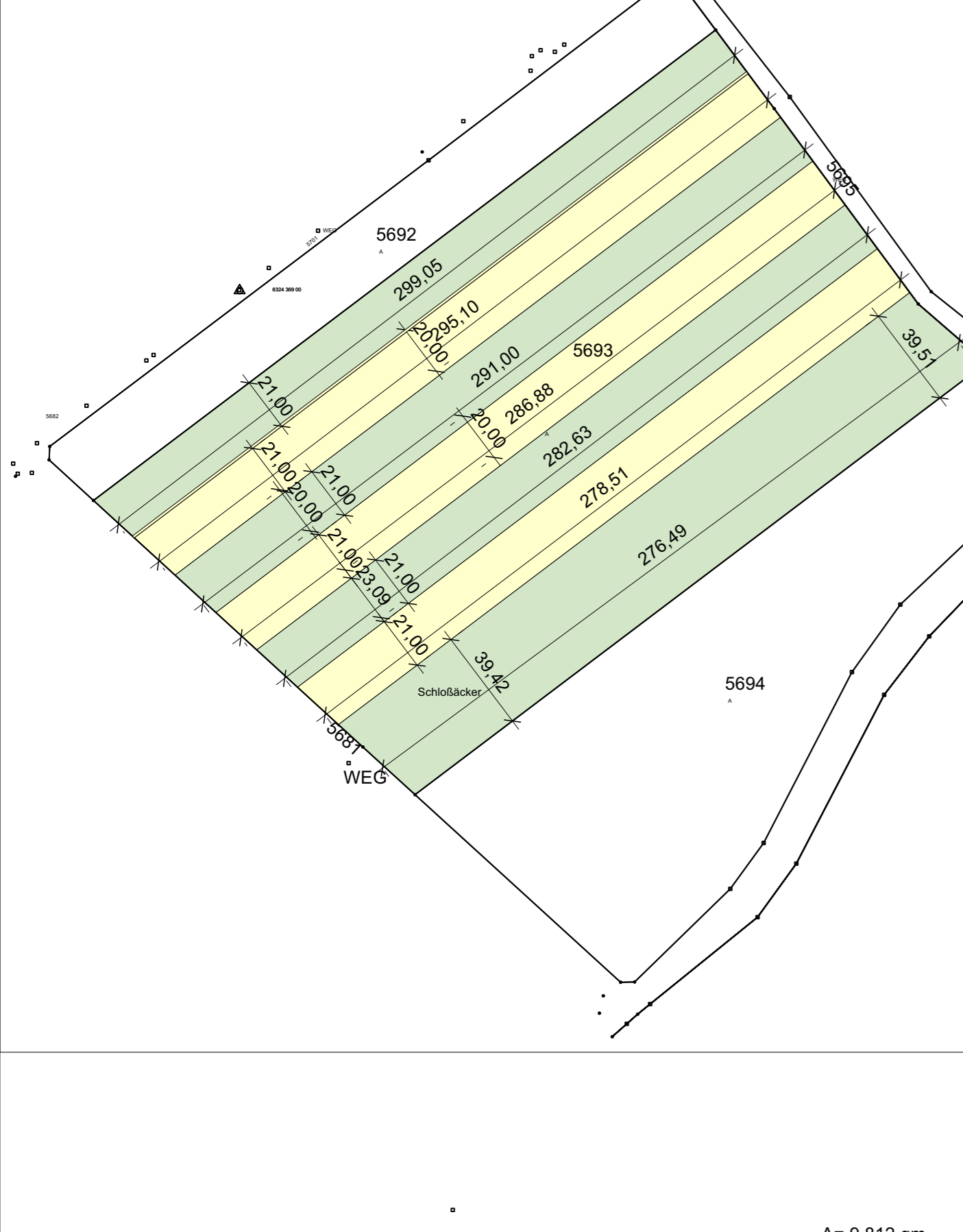


Dieses Gemeinde-Kirchheim-Blatt enthält gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.08.1993 (BGBl. S. 706; BayZust. Nr. 14), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 03.12.2022 (GVBl. S. 674) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 212-12) und zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 03.12.2022 (GVBl. S. 704) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3766), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), dessen Bebauungsplan als Satzung.

Extern zugeordnete Ausgleichsfläche
FL.Nr. 5693 Gmk. Großrinderfeld wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB mit 47.270 qm zum
Bauabwägungsplan mit Grünordnungsplan "Photovoltaikanlage Hof Egenburg" zugeordnet.

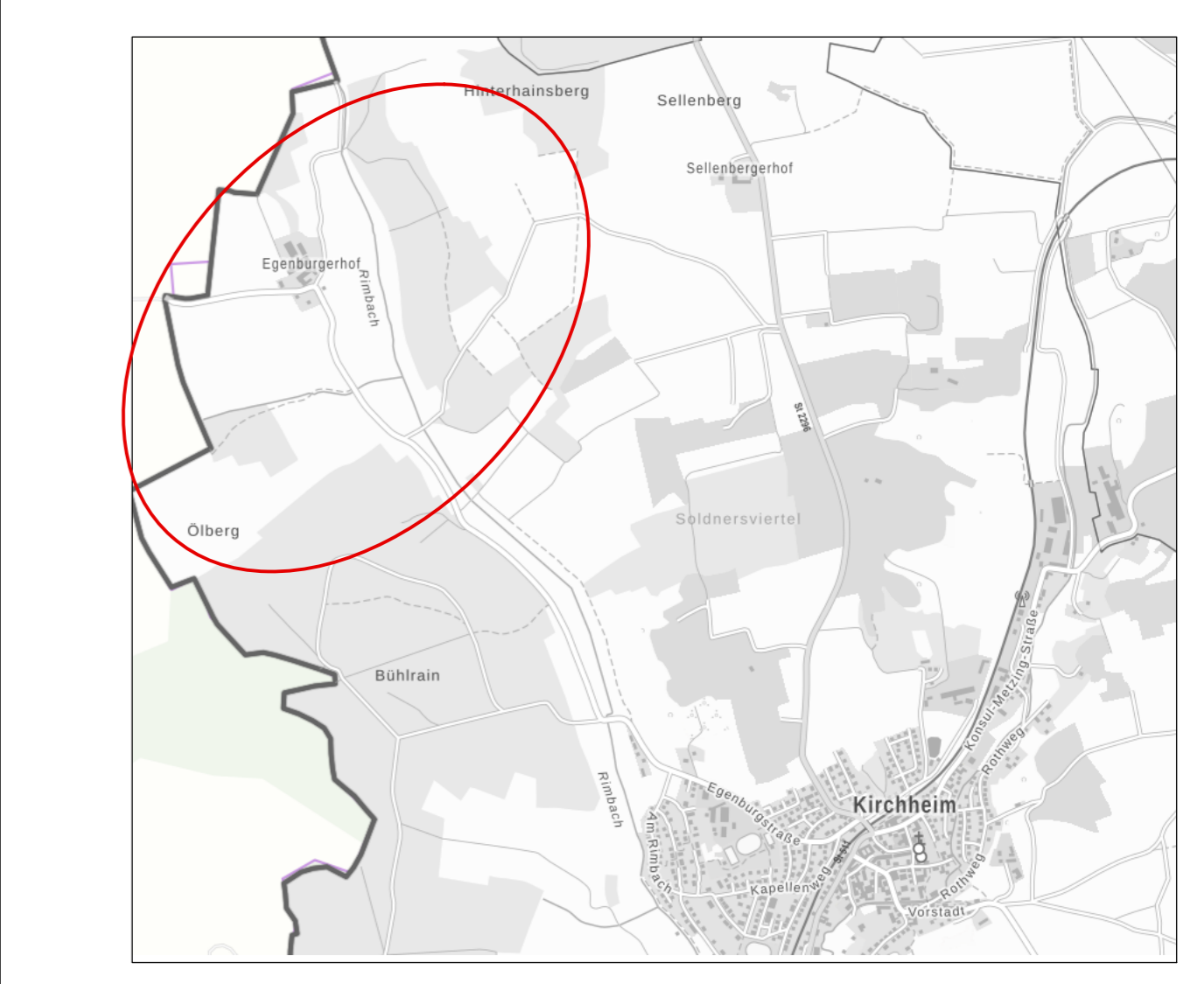
Feldbereichsgröße
6 Feldbereiche (FL)
Gesamtfläche: 47.270 qm
Bühnenbreite: 18,066 qm



- ### A. Festsetzungen durch Planzeichen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)
Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächenanlage"
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)
Gründflächensatz (GRZ)
Höhe der baulichen Anlagen (siehe B 2.2)
Abgrenzung unterschiedliche Nutzungen
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Baugarten
 - Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Private Verkehrsflächen (Zufahrt)
landwirtschaftlicher Weg
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)
Private Grünfläche
Flächen oder Maßnahmen für Bepflanzungen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25, § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen
zu erhaltender Baum
Interne Ausgleichsfläche-maßnahmen
Externe Ausgleichsfläche-maßnahmen
Entwicklungsziel: CEF-Maßnahme für Felder (siehe D9)
 - Entwicklungsziele
Krautflur, -stümpfe (Maßnahme 1)
Pflanzung von Sträuchern (Maßnahme 2)
Naturahe Hecke aus Sträuchern, dreireihig (Maßnahme 3)
Pflanzung von Wildobstbäumen und Sträuchern (Maßnahme 4)
Pflanzung von (Wild)obstbäumen und Sträuchern (Maßnahme 5)
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
wassersensibles Gebiet
 - Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
Freileitung (20 KV-Leitung, oberirdisch)
 - Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bauabwägungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Einfriedigung Sondergebiet/
Längenangabe in m
Hinweise
Waldflächen, Hecken
vorhandene Grünzugsgrenzen
(mit Flurnummern)
Biotope lt. amtl. Kartierung LFU mit Nummer
Bäume (außerhalb des Geltungsbereichs)

- ### B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO)
1.1 Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Zusätzlich ist ausschließlich die Errichtung von aufgeständerten Photovoltaikmodulen in starrer Aufstellung mit Unterkonstruktion, Wechselrichter und Verkabelung sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienende Nebenanlagen, wie technische Einrichtungen zur Speicherung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie und zur Pflege wie Unterstände für Weidewerke.
1.2 Nach Ende der Photovoltaikanlage sind die baulichen und technischen Anlagen rückstandslos zu entfernen. Die Folgebauarbeiten nach endgültiger Rückbau der Anlage ist Fläche für die Landwirtschaft mit Ackerbau.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)
2.1 Grundflächensatz (GRZ)
Im SO beträgt die maximale zulässige Grundflächensatz für aufgeständerte Photovoltaikmodule in senkrechter Projektion 0,7. Diese darf durch zusätzliche Nebenanlagen um bis zu 1,500 qm überschritten werden.
2.2 Höhenfestsetzung
Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der Geländeoberfläche beträgt im SO: - 3,0 m auf der Sondergebietsfläche - 5,0 m Wandhöhe bei Nebenanlagen - 8,0 m für Kaminansatz zur Überwächung
Gemessen wird im SO auf Oberkante zukünftigen Gelände (siehe Bestimmung C.4).
Im SO 2 gibt es maximale Höhe 3,0 m für alle baulichen Anlagen. Gemessen wird im SO 2 auf Oberkante derzeitiges Gelände (siehe Bestimmung C.4).
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)
3.1 Baugarten und Flächen für Nebenanlagen
Im SO dürfen bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen nur innerhalb der Baugarten errichtet werden.
3.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25, § 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)
4.1 Anstandsrechtliche Vermeidungsmaßnahmen Ökologische Bauleitplanung
Die Umsetzung der einzelnen festgesetzten Maßnahmen (Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen) ist von einer Fachkraft als Ökologische Bauleitplanung (ÖBlP) zu betreiben, zu dokumentieren und die erfolgte Umsetzung zu melden. Die damit beauftragten Personen sind der Naturwissenschaften zu bezeichnen. Sie müssen im Hinblick auf die Einhaltung der arten- und naturschutzrechtlichen Vorgaben gegenüber den ausführenden Firmen weisungsbefähigt sein.
4.2 Minimierung der Flächeninanspruchnahme auf das technisch notwendige Mindestmaß und Schutz angrenzender, ökologisch bedeutsamer Strukturen
Bauleitplanung und Errichtung von Lagen- und Verkehrsflächen sind nur innerhalb des Geltungsbereichs auf ausgewiesenen Baureinflächen zulässig. Diese sind auf das technisch notwendige Maß zu beschränken.
4.3 Zweiseitigkeit
Es sind vorhandene Zufahrten zu den Ackerflächen zu nutzen.
Bauzeitliche Abzäunung mit einem Bauzaun und Repetierzaun im Bereich nachgewiesener Reptilienvorkommen (östlicher Rand entlang Furtloch Fl. Nr. 3676 und 31 022) und mehrlagige Überprüfung durch eine fachkundige Person auf die Funktionsfähigkeit (kein Einklinken des Zaunes, usw.) während der Bauausführung, oder Durchführung der Baumaßnahmen außerhalb des Aktivitätsraums der Zaunedeckel, d.h. nicht von Anfang April bis Ende September.
Der Lebensraum entlang der trachtophilen Obstplantage (B 54) im Norden des Hofes sowie die an den potenziellen Lebensraum angrenzende Wiese (siehe Abbildung 2 in der saP) ist vor Baubeginn ab Mitte März für die Zaunedeckel unattraktiv zu gestalten. Die Vegetation ist dauerhaft kuzuhalten, mit Entfernen des Schottrags, bis zum tatsächlichen Eingriff. Vor dem Eingriff ist an 3 Stellen mit geeigneter Weidung durch langsame Abgaben zu prüfen, ob der Eingriffsbereich frei von Zaunedeckeln ist.
4.4 Gehölzrückende Vogelnisten
Wenn die Gehölze der trachtophilen Obstplantage im Nordwesten des Hofes entlang von Zaunedeckeln bestehen (siehe Abbildung 2 in der saP) entfernt werden müssen, sind diese ohne Eingriffe in den Boden zwischen 01. Oktober und 28. Februar auf Stock zu setzen (außerhalb der Brüt- und Aufzuchtzeit von Vögeln). Es ist besondere Vorsicht geboten, da die Gehölze sich innerhalb von Zaunedeckeln befinden.
5. Dichtung landwirtschaftlicher Immissionen
Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbargrundstücke gelegentlich auftretenden Immissionen (Staub, Staubschwebstoffe) sind zu dämmen.
6. Dämmung Immissionen von Abwassertanks
Die bei ordnungsgemäßen Rohwasserlauf auftretende Staubschwebstoffe und Erschütterungen sind zu dämmen.
7. Teufelgräben
Der Geltungsbereich des Bauabwägungsplans liegt innerhalb des Sicherheitskorridors einer Höchstbaubehältergrube. Eventuelle Beschädigungen der Module durch tieferliegende Hübschtauber sind zu dämmen.
8. Gehölzschutz
Im Zuge der Bauausführung ist darauf zu achten, dass bestehende, zu erhaltende Bäume und Heckenstrukturen nicht geschädigt werden.
9. Externe Ausgleichsfläche-maßnahmen
Dem durch den vorliegenden Bauabwägungsplan "Photovoltaikanlage Hof Egenburg" verursachten Eingriff wird eine Teilfläche mit 47.270 qm oder externe Ausgleichsflächen (FL.Nr. 5693 in der Gemeinde Kirchheim) im Rahmen der Bauleitplanung mit Grünordnungsplan (§ 9 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Darlegung und Anordnung für den Vorentwurf des Bauabwägungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 29.12.2022 hat in der Zeit vom 21.02.2023 bis 27.03.2023 stattgefunden.
Die Maßnahmen sind gleichzeitig vorzuziehen CEF-Maßnahme im Sinne des § 44 Abs. 5 NatSchG für die Felder und sind so durchzuführen, dass diese zum Eingriffzeitpunkt wirksam sind und der Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte weiterhin gewahrt ist. Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:
- Erneut einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der Standortbedingungen Selbstregenerativität auf 50% der Fläche aus niedrigwüchsigen Arten mit Mindestbreite von 20 m und Mindestlänge von 100 m, Ansatz mit reduzierter Saatgutmenge (max. 50-70% der regionalen Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestandes, Festhalten im Bestand sind zu betonen.
- Anlage eines selbstregenerierenden Bruchstreifens mit jährlichem Umbruch auf 50% der Fläche mit Mindestbreite von 20 m und Mindestlänge von 100 m.
- Der Gehölzschutz im Bereich der Bodenbearbeitung während der Brutzeit von Anfang März bis Ende August.
- Herstellung der Funktionsfähigkeit der Bühlstreifen durch jährliche Pflege mit Pflegeschritt im Frühjahr vor Brütbeginn bis Anfang März. Kein Mühen.
- Erhebung von Brüche / Bühlstreifen auf derselben Fläche für mindestens 2 Jahre (daneben Bodenbearbeitung und Neuanbau i.d.R. September) oder Flächenwechsel.
10. 20 KV-Leitung
Im Bereich des Geltungsbereichs der 20 KV-Freileitung dürfen sowohl die Errichtung von Bauwerken und technischen Anlagen aller Art als auch die Anlage von Straßen, Park- und Lagerplätzen nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung und nachfolgender Prüfung erfolgen.
Dies gilt auch für Geländeänderungen, insbesondere Auffüllungen, und Aufgrabungen in Masthöhe, sowie Bauelementen und Materiallagerungen im Baueinschränkungsgebiet der Leitung.
Der ungehinderte Zugang und die Zufahrt zur Leitungstrasse und den Maststandorten müssen für Reparatur- und Wartungsarbeiten jederzeit gewährleistet sein. Deshalb ist ein Wartungsstreifen von 5,00 m breitere der Leitungspfähle von jeglicher Bebauung freizuhalten.
Tiere und Vögel sind so anzuordnen, dass die Zufahrt zum Wartungsstreifen und zu den Leitungspfehlern nicht durch den Bestand der Masten behindert wird. Außerdem sind die Tore mit einer Doppelschlechteanlage auszustatten, bzw. muss ein Schlüsselkasten mit N-ERGIE-Schlüssel erichtet werden. Abweichungen hiervon bedürfen unserer ausdrücklichen Zustimmung und sind im Einzelfall zwischen dem Betreiber der Photovoltaikanlage und der N-ERGIE Netz GmbH vertraglich zu regeln. Vor der Errichtung der Anlage sind die Modalitäten rechtlich zur Prüfung und Stellungnahme vorzulegen. Dabei sind im Lagerplan die genaue Anordnung der Module und Technikblöcke zur Leitungstrasse, sowie deren Bauhöhen über Gelände anzugeben.

- ### VERFAHRENSVERMERKE
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.02.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bauabwägungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.02.2022 öffentlich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anordnung für den Vorentwurf des Bauabwägungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 29.12.2022 hat in der Zeit vom 21.02.2023 bis 27.03.2023 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bauabwägungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 29.12.2022 hat in der Zeit vom 21.02.2023 bis 27.03.2023 stattgefunden.
 - Zum Entwurf des Bauabwägungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 13.07.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.2023 bis 12.09.2023 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
 - Der Entwurf des Bauabwägungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 13.07.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.2023 bis 12.09.2023 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
 - Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.10.2023 den Bauabwägungsplan mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 26.10.2023 als Satzung beschlossen.
 - Ausgefertigt (Siegel) Gemeinde Kirchheim, den 26.06.2024
Christian Stück, Erster Bürgermeister
 - Ausgefertigt (Siegel) Gemeinde Kirchheim, den 27.06.2024
Christian Stück, Erster Bürgermeister
 - Der Satzungsbeschluss zu dem Bauabwägungsplan mit Grünordnungsplan wurde am 29.12.2022 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bauabwägungsplan mit Grünordnungsplan mit Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bauabwägungsplan mit Grünordnungsplan ist dem in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.



Kartengrundlage: Geländedaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

Gemeinde Kirchheim

Bauabwägungsplan mit Grünordnungsplan "Photovoltaikanlage Hof Egenburg"

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: mw/cz
datum: 26.10.2023

TEAM 4 Bauernschart • Wehner
Landschaftsarchitekten • Stadtplanner PartGmbH
80481 Nürnberg oedersberger str. 65 tel 0911/93507-0 fax 93507-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de