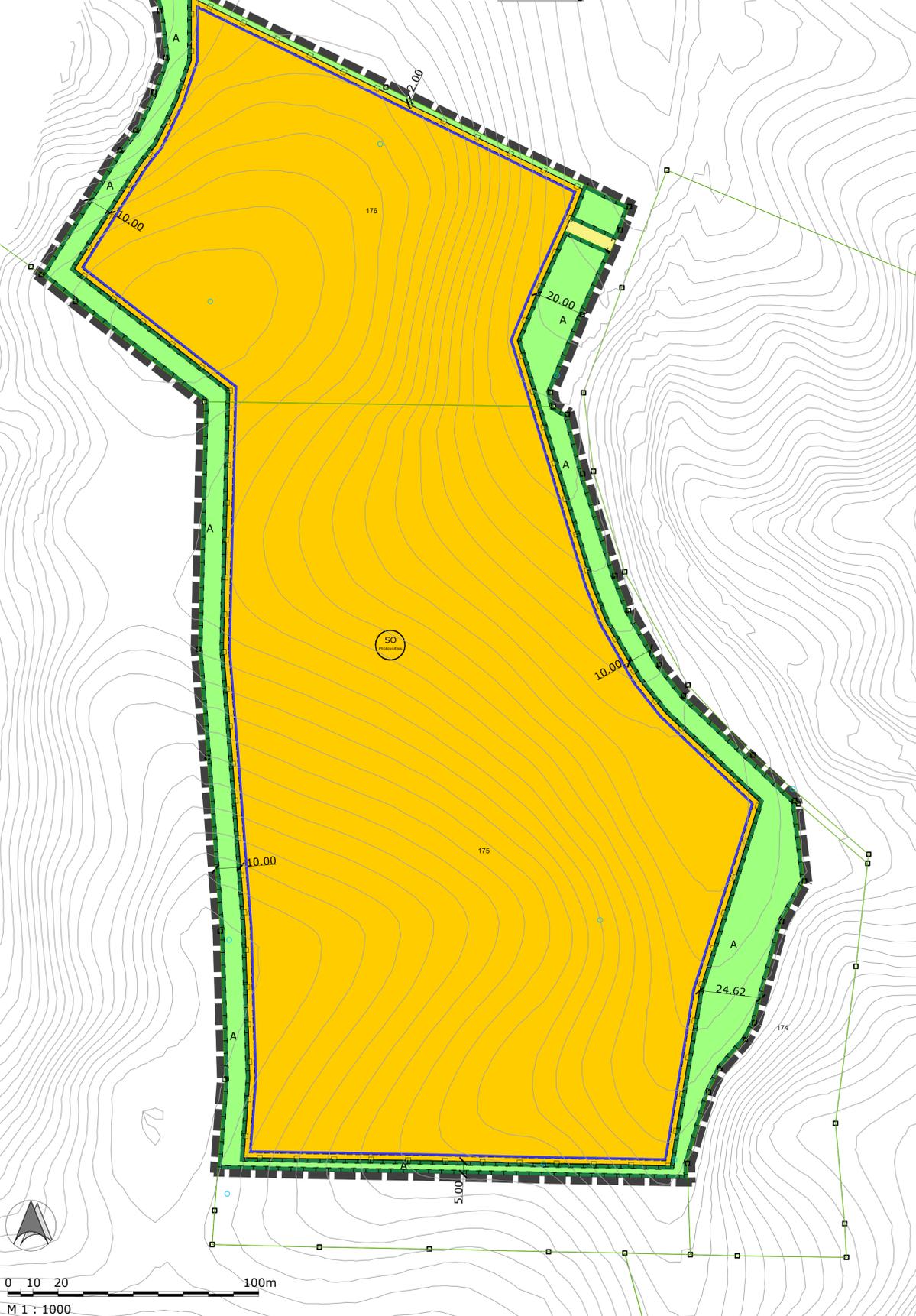


Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Stadt Geisenfeld erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 90) folgende Satzung. Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

A. Planzeichnung



B. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung



1.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 175 (TF), 176 Gmkg. Rottenegg.
Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen sowie der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienende Nebenanlagen.

1.2 Entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.3 Zeitliche Befristung/Rückbau
Die Art der Nutzung für Photovoltaik wird gem. § 9 Abs. 2 BauNVO zeitlich befristet: bis 31.12.2057 ist die Anlage wieder zurückzubauen.
Bis Ablauf dieser Frist sind die Flächen in ihren Urzustand zurückzusetzen. Anlagen und Gebäude sind abzubauen. Als Folgenutzung gilt wieder - entsprechend dem Ausgangszustand vor dieser Sondernutzung - die planungsrechtliche Situation als landwirtschaftliche Nutzfläche.
Entsprechendes gilt, falls die Nutzung der Photovoltaikanlage zu einem früheren Zeitpunkt entfallen sollte.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)=0,7
Maßgeblich für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die umzäunte Fläche. Als Grundfläche wird die Grundfläche der Gebäude sowie die senkrechte Projektion der Module auf die Geländeoberfläche gerechnet.
Die Vollversiegelung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Es sind drei Gebäude für Trafo- und Wechselrichter und ähnliche Technik sowie ein Gebäude für Pflegeutensilien mit einer Grundfläche von je maximal 20 m² zulässig.
Die Modultische sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten aus Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsorientierte Fundamente (Punkt- oder Streifenfundamente) eingesetzt werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die maximal zulässige Höhe der Module einschließlich Tragekonstruktion, gemessen zwischen der Geländeoberkante und der Oberkante Module, beträgt 3,5 m.
Die maximal zulässige Höhe der Gebäude, gemessen zwischen Geländeoberkante und Oberkante Gebäude, beträgt 3 m.

3. Baugrenze

Die überbaubare Fläche für Photovoltaikmodule und Gebäude werden durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt

4. Gestaltung baulicher Anlagen

4.1 Dachausbildung
Für alle Gebäude werden Flach- oder Satteldächer mit maximal 30° Neigung festgesetzt. Dacheindeckungen in Metall sind nur in matter und beschichteter Ausführung zulässig. Als Farbe ist naturrot, rotbraun, grün, grau oder braun in gedeckten Nuancen zu wählen. Alternativ ist eine extensive Dachbegrünung zulässig.

4.2 Fassaden
Durchbrüche, Lüftungsöffnungen und dergleichen müssen siedlungsabgewandt angeordnet werden. Als Fassadenfarbe ist grün, grau oder braun in gedeckten Nuancen zulässig.

4.3 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Fläche von 5 m² an der Einfriedung im Zufahrtbereich zulässig. Fahnenmasten und elektrische Wechselwerbeanlagen sind nicht zulässig.

5. Örtliche Verkehrsflächen

5.1 Die Grundstückszufahrten sind in den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen bis zu einer Breite von 5 m zulässig

5.2 Einfahrtbereiche des SO-Gebiets

6. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind als Metallzäune, auch mit Kunststoffummantelung und Übersteigerschutz zulässig. Sie dürfen eine Gesamthöhe von 2,20 m über der bestehenden natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten. Durchgehende Betonsockel sind unzulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfosten erlaubt. Die Unterkante des Zaunes ist entsprechend der Geländetopographie mindestens 15 cm und maximal 20 cm über dem Boden auszuführen.

7. Geländeoberfläche/Grundwasserschutz

7.1 Das natürliche Geländeniveau darf maximal um 0,50 m abgegraben oder aufgeschüttet werden. Stützmauern sind unzulässig. Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Z-O-Material entsprechend den Vorgaben der LAGA) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen.

7.2 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sickerfähiger Ausführung (Schotterterrassen) herzustellen, so dass das Niederschlagsabwasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann. Für stärker befahrene Abschnitte der Sondergebietszufahrt können für Bodenbefestigungen auch Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster verwendet werden.

7.3 Das von den Modulen abfließende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Der Oberflächenabfluss darf nicht zuungunsten umliegender Grundstücke verlagert oder beschleunigt, abgeführt werden. Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig.

7.4 Zur Reinigung der Solarmodule darf ausschließlich Wasser ohne Zusätze verwendet werden

8. Landschaftspflege/Grünordnung

8.1 Die festgesetzte Ausgleichsfläche wird den im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Eingriffen zugeordnet.
Der notwendige Ausgleich ist auf den internen Teilflächen Fl.-Nr. 175, 176 Gmkg. Rottenegg in den Randbereichen des Geltungsbereiches zu erbringen.



Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen durchzuführen:
Entwicklung artenreicher Säume und Staudenfluren
Fertigstellungspflege voraussichtlich 1-2 Jahre, Entwicklungszeitraum voraussichtlich 3-5 Jahre

Einsaat:

Vor der Ansaat scharfes Abmähen/vertikutieren der Fläche, streifenweiser Umbruch.
Ansaat mit einer artenreichen blütenreichen, autochthonen Saatgutmischung. Bei der Ansaat ist Regio - Saatgut des Ursprungsgebietes 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) zu verwenden.

Pflege der Säume und Altgrasstreifen:

Die Flächen sind zunächst einmal im Jahr, nach ausreichender Etablierung (nach etwa 3 Jahren) alle zwei bis drei Jahre im Herbst abschnittsweise zu mähen. Der Einsatz von Düngern oder Pestiziden ist unzulässig.

8.2 Pflege innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage

Die Sondergebietsfläche ist als Grünland zu entwickeln. Der Aufwuchs ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Um eine Beschattung der Module zu vermeiden, darf ein ein Meter breiter Streifen, gemessen von der Vorderkante der Modultische, nach Bedarf öfter gemäht werden. Alternativ ist eine Beweidung zulässig.
Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen. Aufkommende Neophyten (Indisches Springkraut, Herkulesstaude, Kanadische Goldrute, Japanischer Köcherich) sind auf der gesamten Fläche frühzeitig zu beseitigen

8.3 Verwendung von Regio - Saatgut

Bei der Ansaat der Grünlandflächen und der Ausgleichsfläche ist Regio - Saatgut mit einem Kräuteranteil von 30 % zu verwenden.

9. Immissionsschutz

9.1 Von den Modulen darf keine störende Blendwirkung ausgehen. Verkehrsteilnehmer dürfen durch die Module nicht geblendet werden. Sollten berechtigte Beschwerden von Verkehrsteilnehmern und Einwohnern wegen Blendwirkung auftreten, so ist ein Blendschutzgutachten vorzulegen. Die darin genannten Maßnahmen (wie z.B. Blendschutzzaun /Abschirmung) sind umzusetzen. Eine Abschirmung kann entweder in Form von entsprechend dimensionierten Gehölzpflanzungen oder baulichen Maßnahmen am Zaun ausgeführt werden. Der Zaun darf dafür in notwendigem Maße am Ort der Blendschutzmaßnahme erhöht werden.

9.2. Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.

10. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

10.1 Geltungsbereichsgröße des Bebauungsplanes

10.2 Vorhaben- und Erschließungsplan/Durchführungsvertrag
Entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

C. Hinweise

- Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an Flurwegen entstehen sind diese Schäden durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen.
- Sollten bei den Bauarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast bekannt werden, sind unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt Pfaffenhofen an der Ilm zu informieren.
- Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsbereich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt Bodenlenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 8 DSchG).
- Die von der Anlage ausgehenden Geräusche, wie tieffrequente vom Transformator abstrahlende Geräusche, oder der Lärm, den Wartungsarbeiten verursachen, müssen bei nächstgelegenen Wohngebäuden die in der TA Lärm genannten Anforderungen erfüllen. Bei Beschwerden über den Lärm, den der Betrieb der Anlage verursacht, kann die Gemeinde den Nachweis anhand von Immissionsmessungen nach TA Lärm und/oder der DIN 45680 fordern. Die Ergebnisse dieser Messung sind spätestens innerhalb von zwei Monaten nach Aufforderung durch die Stadt vom Vorhabensträger kostenfrei vorzulegen. Lärmintensive Wartungsarbeiten, wie z.B. Mäharbeiten, sind nur werktags tagsüber, in der Zeit von 7:00 - 20:00 Uhr zulässig.
- Mindestens die Eckpunkte der Ausgleichsfläche sind im Gelände dauerhaft zu kennzeichnen, zum Beispiel mit Eichenpflocken.
- Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es zu Staubemissionen kommen. Des Weiteren kann es im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu Beschädigungen der Solarmodule kommen.
- Die Zufahrten zu den umliegenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen müssen jederzeit gewährleistet sein. Auch während der Bauphase.
- Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche, wird darauf hingewiesen, dass ggf. daraus entstandene Bodenbelastungen, insbesondere des Oberbodens, bei Erdarbeiten hinsichtlich abfallrechtlicher Belange zu berücksichtigen sind.
- Um den Eintrag von Zink zu minimieren sind folgende Punkte zu beachten:
- Zusätzliche Belastungen mit Zink, die von erdberührten und oberirdischen Bauteilen herrühren, sind zu minimieren und die Vorgaben der BBodSchV sind einzuhalten.
- Die Bodenfeuchteverhältnisse und der pH-Wert des Bodens sind im Vorfeld der Baumaßnahme zu prüfen und entsprechend geeignete Materialien auszuwählen.
- Bei steinigem, sandigen und flachgründigen Böden ist durch Vorräumen bzw. Vorbohren der Abriebverlust zu minimieren

Hinweise durch Planzeichen:

Höhenlinien

Bemaßung

D. Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 14.10.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.12.2021 hat in der Zeit vom 03.02.2022 bis 04.03.2022 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.12.2021 hat in der Zeit vom 03.02.2022 bis 04.03.2022 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der vom Stadtrat am 28.04.2022 gebilligten Fassung vom 28.04.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.05.2022 bis 04.07.2022 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der vom Stadtrat am 28.04.2022 gebilligten Fassung vom 28.04.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.05.2022 bis 04.07.2022 öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Geisenfeld hat mit Beschluss des Stadtrats vom 20.04.2023 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.04.2023 als Satzung beschlossen.

Geisenfeld, den

1. Bürgermeister Paul Weber

7. Ausgefertigt

Geisenfeld, den

1. Bürgermeister Paul Weber

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Geisenfeld, den

1. Bürgermeister Paul Weber

Geisenfeld, den

1. Bürgermeister Paul Weber

Für die Planung:
Sulzbach-Rosenberg, den

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB



Lage des Geltungsbereiches M 1:25.000
E. Begründung siehe Textteil

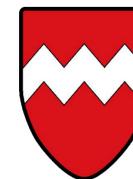
F. Umweltbericht siehe Textteil

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Planblatt 1/2

Nr. 110 "Sondergebiet Solarpark Rottenegg"

Stadt Geisenfeld
Kirchplatz 4, 85290 Geisenfeld
Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm



Vorentwurf: 09.12.2021
Entwurf: 28.04.2022
Endfassung: 20.04.2023