

# Bebauungsplan Nr. 102 "Sondergebiet Solarpark Engelbrechtsmünster II"



## D FESTSETZUNG DURCH TEXT

- ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**  
Zulässig ist die Errichtung einer gewerblich genutzten Photovoltaik-Freiflächenanlage bestehend aus Solar-Modulen inkl. Aufständerung, Trafostationen und weiteren Nebenanlagen bis zu einer maximal zulässigen Anlagenhöhe von 3,5 m über der Höhe der vorhandenen Geländeoberkante. Die Aufständerung der Module hat mittels Schraub- oder Rammfundamenten zu erfolgen. Aufständerungen aus chemisch behandeltem Holz oder aus sonstigen Wasser gefährdenden Materialien sind nicht zulässig.
- GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**  
Die Dächer der Trafostationen und Nebenanlagen dürfen nicht mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung erstellt werden. Die Dachform der Trafostationen und Nebenanlagen sind grundsätzlich als Satteldach mit roter oder rotbrauner Farbe festgesetzt. Holzverschalungen sind zulässig. Grelle und leuchtende Farben sind nicht zulässig.
- EINFRIEDUNG**  
Eine Einfriedung der Anlage ist bis 2,2 m Höhe, in einer Ausführung als Maschendrahtzaun zulässig. Zur Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleinsäuger ist ein durchgängiger Sockel unzulässig und ein Abstand von mind. 0,15 m zur Geländeoberfläche einzuhalten.
- BLENDSCHUTZ**  
Blendschutzmaßnahmen werden nicht benötigt.
- REGENWASSER**  
Sämtliches im Sondergebiet anfallendes Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Um eine zusätzliche Retentionswirkung zu erzielen, ist die Umfahrung mit einem Gegengefälle auszubilden.
- GELÄNDEOBERFLÄCHE**  
Die vorhandene Geländeoberkante darf nicht verändert werden.
- FLÄCHENVERSIEGELUNG**  
Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.
- RÜCKBAU UND FOLGENUTZUNG**  
Die Nutzung als Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächenanlage" gilt bis zu einer dauerhaften Nutzungsaufgabe der Photovoltaik-Freiflächenanlage. Sie ist nur bis zu dem Zeitpunkt zulässig, an dem die Anlage nach Fertigstellung und erstmaliger Inbetriebnahme für einen Zeitraum von mehr als 12 Monaten nicht mehr betrieben wurde. Der Rückbau ist über einen städtebaulichen Vertrag zu regeln. In diesem Fall sind sämtliche baulichen und technischen Anlagen einschließlich elektrischer Leitungen, Fundamente und Einzäunungen rückstandsfrei zu entfernen. Als Folgenutzung wird die Nachfolgefunktion für den Sandabbau gemäß Regionalplan (landwirtschaftliche Nutzung mit Kleinststrukturen) festgesetzt.
- VERKEHRSFLÄCHEN**  
Die private Zufahrt ist luft- und wasserdurchlässig (z.B. Schotter oder Fugenpflaster) auszuführen.
- GRÜNORDNUNG**
- Grünflächen**  
Mit Ausnahme der Gehölzfläche und der Rasenumfahrt sind sämtliche Flächen - auch unter den Modulen - als extensives Grünland herzustellen auf dem vorhandenen Oberboden. Die Flächen sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen, dabei hat die 1. Mahd frühestens ab dem 15. Juli zu erfolgen. Das Mähgut ist nach einem Trocken- und damit Amsamungsvorgang aus den Flächen zu entfernen. Alternativ ist eine extensive Beweidung mit einer jährlichen Weidpflege durch Mulchmäh zulässig. Eine Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
- 10.2. Ansaat**  
Zur Entschärfung der Probleme mit Bodenerosion ist bei der Ansaat der Grünlandflächen im gesamten Geltungsbereich dem Saatgut Kresse oder andere schnellwüchsige Arten beizufügen, um ein baldiges Schließen der Vegetationsdecke und somit einen wirksamen Erosionsschutz zu erzielen. Für die Ansaat der Grünflächen ist autochthones Saatgut oder samenhaltiges Mähgut aus Extensivwiesen in der Umgebung zu verwenden (Herkunftsregion 16 "Unterbayerische Hügel- und Plattenregion").
- 10.3 Anlage von Kleinstgewässern**  
In der nördlichen Ausgleichsfläche sind wechselfeuchte Kleinstgewässer für Amphibien anzulegen. Die mit Flachufer zu modellierende Mulden sollen eine Mindestgröße von 20 m<sup>2</sup> je Mulde und eine Tiefe von 30 bis max. 40 cm haben. Die Abdichtung erfolgt mit Lehm oder Ton. Die Mulden sind mind. einmal jährlich zu mähen mit Entfernung des Mähgutes, dabei hat die 1. Mahd frühestens ab dem 15. Juli zu erfolgen. Die Mulden dürfen zum Zeitpunkt der Mahd kein Wasser führen.
- 10.4 Gehölzflächen**  
Vorhandene Gehölzflächen sind zu erhalten.
- 11. ARTENSCHUTZ**  
Es sind keine besonderen Schutzmaßnahmen für geschützte Arten notwendig.
- 12. ANWENDUNG DER NATURSCHUTZFACHLICHEN EINGRIFFSREGELUNG**
- 12.1. Ausgleichsbedarf**  
Der Ausgleichsbedarf für die Eingriffsfläche beläuft sich bei einem Kompensationsfaktor von 0,2 auf rd. 7.090 m<sup>2</sup>. Um diesen zu decken, werden innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches Ausgleichsflächen angelegt. Die im Folgenden aufgeführten Flurnummern sind gemäß § 9 Abs. 1a BauGB diesem Bebauungsplan zugeordnet: Auf den Fl.Nr. 425 der Gemarkung Zell und einer Teilfläche der Fl.Nr. 309 der Gemarkung Gaden sind Ausgleichsflächen von insgesamt 5.810 m<sup>2</sup> bereitzustellen. Die Umsetzungsfrist der Ausgleichsmaßnahme endet spätestens mit der Nutzungsaufnahme der Freiflächen-Photovoltaikanlage. Die Ausgleichsverpflichtung für diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan erlischt mit Rückbau der Anlage.
- 12.2. Ausgleichsflächen**  
Innerhalb der als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen ist mit Ausnahme der zu erhaltenden Gehölzfläche mit Saum (innerhalb Geltungsbereich im Westen) artenreiches Extensivgrünland (Biotoyp G 212) zu entwickeln. Die Entwicklungsdauer und -pflege beträgt voraussichtlich 10 Jahre. Im Bereich der im Norden gelegenen Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches sind zur Lebensraumförderung insbesondere für Amphibien an den gekennzeichneten Stellen wechselfeuchte Kleinstgewässer anzulegen. Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sind dem Punkt "10. Grünordnung" zu entnehmen.

## E HINWEISE DURCH TEXT

- Bodendenkmäler**  
Für unvermeidbare Bodeneingriffe in das Bodendenkmal D-1-7335-0090 "Siedlung der frühen Bronzezeit und Latènezeit" besteht eine vorherige denkmalpflegerische Erlaubnispflicht gemäß Art. 7.1 BayDSchG, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Bodenschutz, Altlasten**  
Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt. Altlastenverdachtsflächen und Bodenverunreinigung sind dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und dem Landratsamt Pfaffenhofen zu melden. Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sind Bauarbeiten bei abgetrockneten Boden und mit bodenschonenden Maschinen und Verfahren durchzuführen.
- Oberflächenwasser**  
Wasserempfindliche Antelenteile sind aufgrund möglicher Überschwemmungen so zu stütieren, dass sie keinen Schaden nehmen und der natürliche Ablauf des Oberflächenwassers nicht behindert wird. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil Dritter verändert werden.
- Ausgleichsflächen**  
Die Fertigstellung der Kompensationsflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde und an das Ökoflächenkataster zu melden. Für Ausgleichsflächen in Privatbesitz ist vor Baubeginn eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern zu veranlassen. Die Untere Naturschutzbehörde ist darüber in Kenntnis zu setzen. Ausfälle sind noch in der Pflanzperiode zu ersetzen, in der sie auftreten. Ausfälle außerhalb der Pflanzperiode sind in der folgenden zu ersetzen.
- Landwirtschaft**  
Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und die damit zusammenhängenden Staubemissionen sowie eventuelle Schäden durch rotierende Werkzeuge sind hinzunehmen. Aus diesen können keine Entschädigungsansprüche abgeleitet werden.
- Forstwirtschaft**  
Innerhalb eines Bereichs von 25 m zum Waldrand können Zaun und Module durch Bruch und Baumwurf Schaden nehmen.
- Immissionsschutz**  
Von den Modulen darf keine ausdauernde Blendung ausgehen. Sollten Beschwerden wegen Blendwirkung auftreten, ist ein Gutachten vorzulegen. Die darin genannten Maßnahmen sind umzusetzen.

## E VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Geisenfeld hat in der Sitzung vom 21.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 "Sondergebiet Solarpark Engelbrechtsmünster II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.05.2019 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.03.2019 hat in der Zeit vom 03.06.2019 bis 03.07.2019 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 28.03.2019 hat in der Zeit vom 03.06.2019 bis 03.07.2019 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf I des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.10.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2019 bis 20.12.2019 beteiligt.
- Der Entwurf I des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.10.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2019 bis 20.12.2019 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Geisenfeld hat mit Beschluss des Stadtrats vom 23.04.2020 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.04.2020 als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wurde in der Sitzung vom 12.11.2020 aufgehoben.
- Zu dem Entwurf II des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.11.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 08.04.2021 bis 10.05.2021 beteiligt.
- Der Entwurf II des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.11.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 08.04.2021 bis 10.05.2021 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Geisenfeld hat mit Beschluss des Stadtrats vom \_\_\_\_2021 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_2021 als Satzung beschlossen.

Geisenfeld, den .....

(Stadt Geisenfeld, Siegel)

Paul Weber, Erster Bürgermeister

10. Ausgefertigt

Geisenfeld, den .....

(Stadt Geisenfeld, Siegel)

Paul Weber, Erster Bürgermeister

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

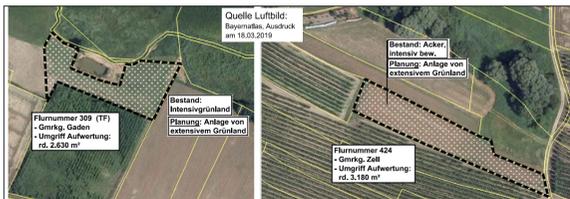
Geisenfeld, den .....

(Stadt Geisenfeld, Siegel)

Paul Weber, Erster Bürgermeister



Übersichtsplan der externen Ausgleichsflächen - M 1 : 20.000  
Fl.Nr. 424, Gemarkung Zell, Im Schott - Fl.Nr. 309 T, Gemarkung Gaden, Oberanger



Lageplan der einzelnen externen Ausgleichsflächen - M 1 : 2.500  
Fl.Nr. 424, Gemarkung Zell, Im Schott - Fl.Nr. 309 T, Gemarkung Gaden, Oberanger

## STADT GEISENFELD - LANDKREIS PFAFFENHOFEN A. D. ILM BEBAUUNGSPLAN NR. 102 "SONDERGEBIET SOLARPARK ENGELBRECHTSMÜNSTER II"

**Präambel**

Die Stadt Geisenfeld erlässt aufgrund

- der § 2 Abs. 1, § 9, 10 und 13 Baugesetzbuch (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) und
- des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den

Bebauungsplan Nr. 102 "Sondergebiet Solarpark Engelbrechtsmünster II" als Satzung.

## SATZUNG:

### A FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN (PlanZV)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)  
 Sondergebiet (§ 11 BauNVO) zulässig ist nur die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage mit Solar-Modulen, Trafostationen und weiteren Nebenanlagen, Geländeoberfläche mit extensiver Grünlandnutzung
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
Nutzungsschablone  
1. Gebiet mit Angabe der Nutzungsart  
2. Angabe der Nutzungsart  
3. maximal zulässige Anlagenhöhe über Geländeoberfläche (Bezugshöhe = natürliches Gelände)  
4. Grundflächenzahl GR m<sup>2</sup>
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
 Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)  
 private Straßenverkehrsflächen  
- Bestand  
- Zufahrt zur Photovoltaikanlage sowie Geh- und Fahrrecht zu Grundstücken FIS. 328, 333, 345, 346 und 348, wasserdurchlässige Bauweise  
 Einfahrtbereich: Tor  
 öffentliche Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
 Private Grünfläche - Rasen-Umfahrt  
 Private Grünfläche - artenreiches Extensivgrünland  
Zweckbestimmung:  
Lebensraumförderung  
Anlage von wechselfeuchten Kleingewässern für Amphibien  
 Private Grünfläche - Gehölzfläche / mehrreihige Hecke

### 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anlage von wechselfeuchten Kleingewässern

- Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans  
 Zaunlinie, bis max. 2,20 m Höhe  
 Maßzahlen

- HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**  
 Bodendenkmal D-1-7335-0090

- PLANGRUNDLAGEN**  
 Flurgrenze mit Flurnummern  
 Höhenschichtlinien in m ü.NN, Bestand > Grundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung (Geodatenonline), Stand: 28.01.2019  
 Höhenschichtlinien der geplanten Geländeoberfläche in m ü.NN > Grundlage: "Rekultivierungsplan (geänderte Fassung)" von Dipl.Ing. (FH) G. Fürnrohr, Planstand 08.2010 genehmigt vom LRA Pfaffenhofen mit Bescheid v. 20.12.2010

## BEBAUUNGSPLAN NR. 102 "SONDERGEBIET SOLARPARK ENGELBRECHTSMÜNSTER II"

der

**STADT GEISENFELD**  
Kirchplatz 4  
85290 Geisenfeld  
Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm

Entwurf II:

Plandatum: 15. Juli 2021  
Maßstab: 1 : 1.000  
Bearbeiter: I. Ertl

Vorentwurf: 28.03.2019  
Entwurf I: 08.10.2019  
Entwurf II: 12.11.2020

Wankner und Fischer  
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner  
Alte Ziegelei 18 85386 Eching  
Telefon 0 81 33 / 91 85 - 0  
Telefax 0 81 33 / 91 85 - 19  
Email buero@wankner-und-fischer.de