BEBAUUNGSPLAN NR. 103 "SONDERGEBIET SOLARPARK ENGELBRECHTSMÜNSTER III"

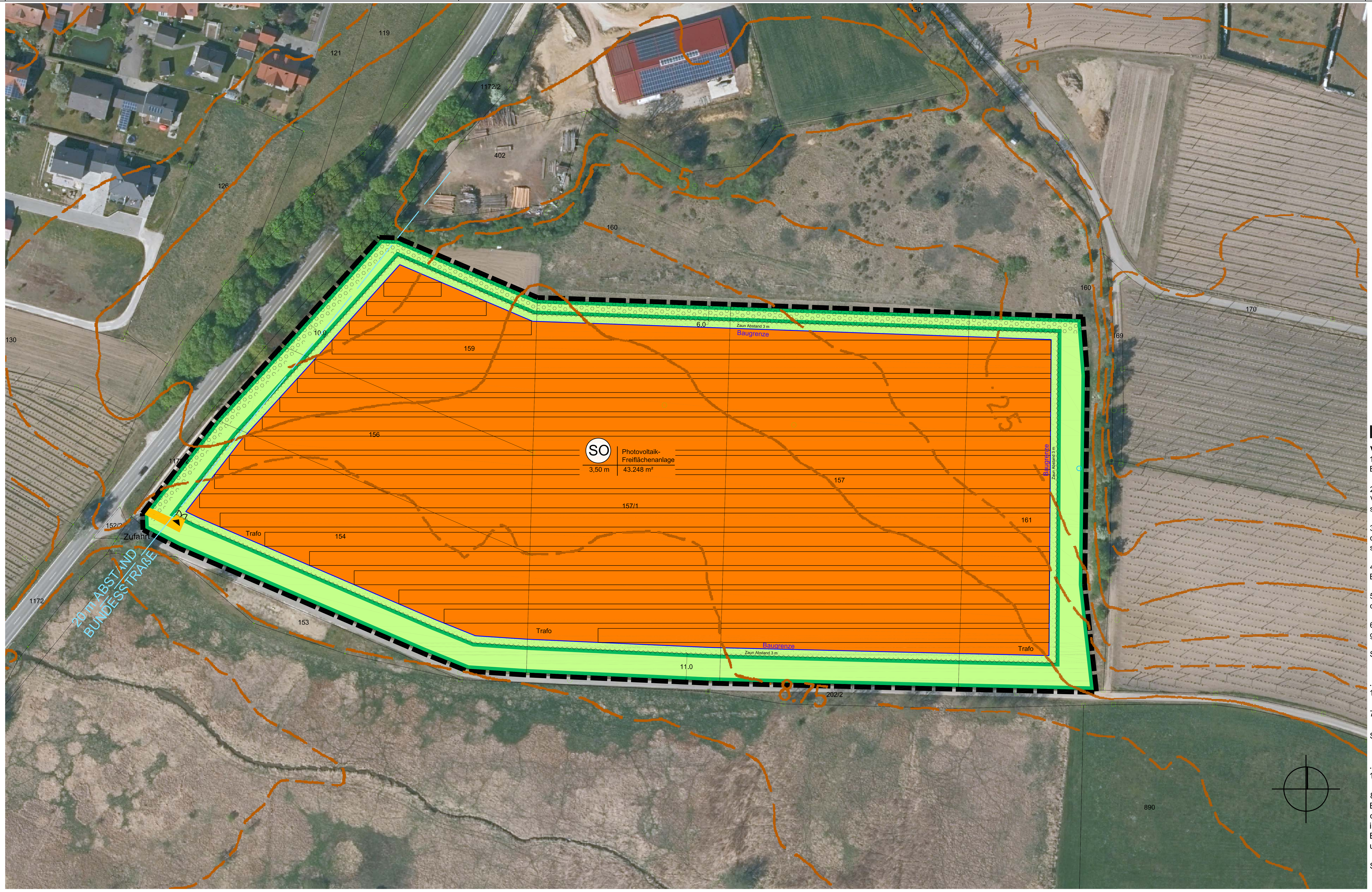
Präambel

Die Stadt Geisenfeld im Landkreis Pfaffenhofen erlässt aufgrund
- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan Nr. 103 "Sondergebiet Solarpark Engelbrechtsmünster III" als Satzung

Bestandteil der Satzung
- Bebauungsplan Nr. 103 "Sondergebiet Solarpark Engelbrechtsmünster III" in der Fassung vom 18.02.2021

Mit beigefügt sind
- die Begründung in der Fassung vom 18.02.2021
- der Umweltbericht in der Fassung vom 18.02.2021



I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1 SO — Sondergebiet nach § 11 BauNVO
zulässig ist nur die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage mit Solarmodulen auf starren Modultischen, Trafostationen und weiteren Nebenanlagen, Geländeoberfläche nur mit extensiver Grünlandnutzung.

1.2 Rückbau und Folgenutzung nach § 9 Abs. 2 BauGB
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Sondergebiet "Solarpark Engelbrechtsmünster III" gilt bis zu einer dauerhaften Aufgabe der Photovoltaiknutzung. Sämtliche baulichen und technischen Anlagen einschließlich elektrischer Leitungen, Fundamente und Einzäunungen sind dann rückstandsfrei zu entfernen. Als Folgenutzung innerhalb der Baugrenze wird landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt.

1.3 Trafostation - Nebenanlage
Die Trafostation darf die Modultische in ihrer maximalen Höhe nicht überragen. Die Grundfläche beträgt maximal 45 m². Das Dach ist als Sattel- oder Pultdach ohne Metalleindeckung auszuführen. Die Fassade mit Dach darf weiß oder matt in pastellfarben gestrichen werden. Der überwiegende Teil der Fassade besteht aus Verschlüssen und Lüftungselementen aus verzinktem Metall.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Nutzungsschablone

1.	2.
3.	4.

1. Gebiet mit Angabe der Nutzungsart
2. zulässige Gewerbebetriebe
3. maximal zulässige Anlagenhöhe über Geländeoberfläche
4. Grundfläche bauliche Anlage, siehe Baugrenze 43.248 m²

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze

3.2 Umzäunung der Anlage bis 2,30 m hoch, Flächen innerhalb der Umzäunung 46.022 m²

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 private Verkehrsflächen. Feuerwehrzufahrt Schotterweg.
In wasserdurchlässiger Bauweise, Abflussbeiwert maximal 0,6

4.2 Einfahrtsbereich Tor

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 private Grünflächen
extensive Grünlandflächen

5.2 private Grünflächen
extensive Grünlandflächen im Bereich der Photovoltaik-Freiflächenanlage

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

6.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB). Extensives Grünland, Strauchhecke.

6.2 Pflanzung autochthoner Sträucher als 3-reihige Strauchhecke als Eingrünung und Sichtschutz. Beachtung gesetzlicher Grenzabstände

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Flurkarte mit Flurnummern

Schema zur möglichen Aufstellung der Solarmodule

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Bebauung**

1.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung**
Zulässig ist die Errichtung einer gewerblich genutzten Freiflächen-Photovoltaikanlage bestehend aus Solarmodulen auf starren Modultischen, Trafo-Stationen und weiteren Nebenanlagen bis zu einer maximal zulässigen Anlagenhöhe von 3,50 m (s. a. Ziffer 2. Nutzungsschablone). Bei den Modultischen ist eine Bodenfreiheit von mind. 0,7 m einzuhalten. Auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl wird verzichtet. Die Dächer der Trafostation oder Nebenanlagen dürfen nicht mit Zink, Blei oder Kupferdeckung erstellt werden.

1.2 **Einfriedung**
Eine Einfriedung des Geländes ist bis 2,30 m Höhe zulässig. Es ist eine Ausführung als Maschendrahtzaun mit Übersteigschutz zulässig. Ein Abstand von mind. 0,15 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger). Die Zaunlinie muss bestehende Hecken und Ranken berücksichtigen. Die Ausgleichsflächen haben außerhalb der Einzäunung zu liegen.

1.3 **Regenwasser**
Sämtliches, im Sondergebiet anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück selbst breitflächig und über die belebte Bodenzone zu versickern. Um eine zusätzliche Retentionswirkung zu erzielen, ist die Umfahrt als unbefestigter Grünweg anzulegen. Es sind keine Strukturen zu schaffen, die oberflächig abfließendes Niederschlagswasser sammeln und gezielt ab- oder einleiten. Nebenanlagen wie Trafostationen sind erhöht und nicht in Abflussmulden anzuordnen, um Schäden durch wild abfließendes Wasser zu vermeiden. Es ist sicherzustellen, dass keine wassergefährdenden Stoffe ins Grundwasser gelangen.

1.4 **Geländeoberfläche**
Die vorhandene Geländeoberfläche ist nicht zu verändern.

1.5 **Flächenversiegelung**
Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß beschränkt. Die gesamte Fläche, auch unter den Modultischen, mit Ausnahme der Nebenanlagen und Trafostationen, ist als extensives Grünland anzulegen. Zufahrtsbereiche dürfen nur bis zu einem Abflussbeiwert von 0,6 teilversiegelt werden, was einem Schotterweg entspricht.

2. **Verkehrsflächen**

2.1 **private Zufahrt**
Der Betreiber hat auf Oberflächenversiegelung zu verzichten. Eine Umfahrt auf der Grünfläche erfolgt als Grünweg. Für feuergefährliche Einrichtungen auf dem Gelände ist die `Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr´ einzuhalten. Feuerwehrzufahrten sind als Schotterweg zu errichten. Die Trafos sind im Bereich der Toranlagen und Anlagenzäunung zu errichten.

3. **Grünordnung**
Um Ackerbrüter zu schonen, darf die Baufeldfreimachung nicht während der Brutzeit von März bis Juli erfolgen. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind jeweils spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme der Anlage folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen.

3.1 **Grünflächen**
Sämtliche Flächen – auch unter den Modulen – sowie die Ausgleichsfläche sind als extensives Grünland nach dem Biotoptyp GE herzustellen.
Die Flächen sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen, dabei hat die erste Mahd frühestens ab 1. Juli und die zweite Mahd frühestens ab 1. September zu erfolgen. Das Mähgut ist aus den Flächen zu entfernen. Eine Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Alternativ ist eine extensive Beweidung zulässig. Ein möglicher Aufwuchs von Neophyten ist durch geeignete Maßnahmen zu bekämpfen.

3.2 **Ansaat**
Für die Ansaat ist kräuter- und blütenreiches Wiesensaatgut zu verwenden. Die Ausgleichsflächen sind ausschließlich mit autochthonem Saatgut (Ursprungsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) mit Herkunftsangabe herzustellen.

4. **Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung**

4.1 **Ausgleichsbedarf**
Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus der eingezäunten Fläche, multipliziert mit dem Kompensationsfaktor. Aufgrund der Ausschlusskriterien für ungeeignete Bereiche, dem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad der Photovoltaikanlage sowie der Vermeidungsmaßnahmen auf der Anlage liegt der Kompensationsfaktor bei 0,2. Somit ergibt sich für die eingezäunte Fläche von 46.022 m² x 0,2 ein Ausgleichsflächenbedarf von 9.205 m².

4.2 **Ausgleichsfläche**
Der Ausgleichsbedarf ist innerhalb des Geltungsbereiches auf Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 159, 156, 154, 157/1, 157 und 161, Gemarkung Engelbrechtsmünster zu erbringen. Die Ausgleichsfläche beträgt insgesamt 9.300 m² außerhalb des eingezäunten Anlagenbereichs.

4.3 **Ausgleichsmaßnahmen**
Entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze ist auf rund 2.550 m² eine 5-6 m breite und mindestens 3-reihige Strauchhecke, Biotoptyp WH, zu pflanzen (Ziffer 6.2). Diese dient der Eingrünung und als Sichtschutz.
Es sind verpflanzte Sträucher, 2xv., mB, mind. 3-5 Grundtriebe, 60-100 cm hoch mit einem Abstand von 1,5 m zu pflanzen. Die Pflanzung ist mit versetzten Reiheneihen mit einem Reihenabstand von 1,5 m auszuführen. Es sind ausschließlich autochthone Gehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen zu verwenden. Als Pflege der Sträucher ist ein Stockhieb in wechselnden Abschnitten durchzuführen (Heckenpflege nur zwischen 01.10. und 28.02.). Die Gehölzpflanzungen sind mindestens zwei Jahre durch eine jährlich mehrmalige Mahd freizuhalten und während der Entwicklungspflege vor Wildverbiss zu schützen. Die Hecke soll Wildtieren Deckung bieten sowie Heckenbrüter fördern. Die Entwicklungsdauer beträgt für die Hecke voraussichtlich 20 Jahre.
Weitere 6.750 m² Ausgleichsfläche entlang des östlichen, südlichen und westlichen Anlagenzauns sind als extensives Grünland nach dem Biotoptyp GE herzustellen. Das Extensivgrünland ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Die erste Mahd hat frühestens ab 1. Juli zu erfolgen, die zweite Mahd frühestens ab 1. September.
Für die Ansaat ist autochthones Wiesensaatgut oder samenhaltiges Mähgut aus Extensivwiesen in der Umgebung zu verwenden. Handelsübliche Mischungen sind unzulässig. Bei der Mahd sind 10-20% der Flächen in jeweils wechselnden Bereichen von der Mahd auszusparen und stehen zu lassen. Das Mähgut ist aus den Flächen zu entfernen, Mulchen, eine Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Alternativ ist eine extensive Beweidung möglich. Die Entwicklungsdauer der Extensivwiesen beträgt voraussichtlich 15 Jahre.
Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Es darf nur autochthones Pflanz- und Saatgut verwendet werden.

5. **Artenliste**

Artenliste für Strauchpflanzungen (siehe Ziffer 6.2)
Herkunftsregion für autochthone Gehölze: Molassehügelland mit Schotterplatten und Altmoränen (LfU Herkunftsregion H, bei der EAB Teil von "Wuchsgebiet 9")

Rhamnus cathartica - Purgier-Kreuzdorn
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana – Haselnuss
Crataegus laevigata – Zweigriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – rote Heckenkirsche
Prunus spinosa – Schlehe
Frangula alnus - Faulbaum
Rosa canina – Hundsrose
Sambucus nigra – Holunder
Viburnum lantana – wolliger Schneeball
Salix caprea - Sal-Weide

Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 2xv., mB, mind. 3-5 Grundtriebe, 60-100 cm.

III. TEXTLICHE HINWEISE

Bodendenkmäler
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im nördlichen Teil des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Für das übrige Plangebiet gilt der Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8.1-2 BayDSchG.

Altlasten
Die von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Flächen sind im Altlastenkataster des Landratsamtes Pfaffenhofen a.d. Ilm derzeit nicht eingetragen. Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind beim Landratsamt zu melden.

Vermessung, Grenzverlauf
Vor Baubeginn muss die Fläche vermessen und die Grenzverläufe sowie die Abstände festgelegt werden.

Anschluss an das Stromnetz
Das benötigte 20-kV Kabel von der Übergabestation zur Freiflächenanlage wird im Boden verlegt und liegt im Eigentum und in der Verantwortung des Betreibers der Anlage. Bei Zuleitungen über Straßen sind separate Gestattungsverträge zu schließen.

Sparten
Vor Baubeginn muss vom Anlagenhersteller eine Spartenabfrage durchgeführt und Planauskunft mit den nötigen Sicherheitsanforderungen eingeholt und beachtet werden. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Bauleitplanung sind noch keine alle Sparten bekannt.

Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen
Die Fertigstellung ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Pfaffenhofen a.d. Ilm zu melden, sowie ein Abnahmetermin zu vereinbaren. Spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses muss die dauerhafte Funktion der Ausgleichsflächen rechtlich gesichert sein. Dies geschieht durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundeigentümers in das Grundbuch gem. § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Die im Rahmen der Bauleitung festgelegte Ausgleichsfläche muss nach Art. 9 BayNatSchG von der Stadt unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt gemeldet werden.

Immissionsschutz
Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer oder unzulässige Blendeinwirkungen auf Gebäude sind auszuschließen. Wird die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 300 durch Blendwirkung gefährdet oder treten unzulässige Blendungen an Gebäuden auf, hat der Anlagenbetreiber auf eigene Kosten durch geeignete Maßnahmen die Reflexionen zu beseitigen.
Bei Gebäuden innerhalb des Nahbereichs (100 m) wird eine dichte Anpflanzung als Sichtschutz empfohlen. Der Abstand zur nächstgelegenen Wohngebäuden nordwestlich der geplanten Photovoltaikanlage am Ortsrand von Engelbrechtsmünsterbeträgt rund 95 m. Zwischen der geplanten Anlage und dem Ort verläuft die B300.
Als Eingrünung und Sichtschutz wird entlang der westlichen und nördlichen Anlageneinzäunung ein 5-6 m breiter Streifen mit Sträuchern bepflanzt. Durch die Eingrünungsmaßnahmen und den bestehenden Gehölzstreifen am westlichen Grundstücksgrenze ist davon auszugehen, dass es durch die Photovoltaik-Freiflächenanlage nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Lichtimmissionen (Blendwirkung, Reflexion) für Anwohner kommen kann. Der Abstand der Module zur B 300 beträgt mindestens 23 m. Um auszuschließen, dass von der Photovoltaikanlage schädliche Umwelteinwirkungen durch Lichtimmissionen (Blendwirkung, Reflexion) ausgehen, die zu Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der B 300 führen könnten, hat der Antragsteller ein Blendgutachten zu beauftragen.

Brandschutz
Der Betreiber der geplanten Anlage ist für die Umsetzung und Einhaltung der Auflagen des Kreisbrandras hinsichtlich Abstimmung eines Feuerwehrplans und Benennung eines Ansprechpartners im Schadensfall verantwortlich. Die Einzäunung besteht aus einem Maschendrahtzaun. Im Notfall kann sich die Feuerwehr gewaltsam an beliebiger Stelle Zugang verschaffen. Die Trafostationen werden im Bereich des Anlagenzauns angeordnet. Feuerwehrzufahrten bestehen nur bis zur Toranlage und sind unter Beachtung der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr anzulegen.

Landwirtschaftliche Nutzung
Die geplanten Photovoltaikanlagen grenzen an landwirtschaftliche Nutzflächen. Daher ist die Gefahr von Steinschlag und möglicher Verschmutzungen hinzunehmen, die bei üblicher Flächenbewirtschaftung oder Benutzung der Feldwege entstehen kann. Zufahrten zu den angrenzenden Flächen müssen gewährleitet bleiben.

Bauverbotszone
Zur Bundesstraße B 300 ist mit dem Anlagenzaun ein Abstand von mindestens 20 m zum Rand der befestigten Fahrbahn einzuhalten.

IV. VERFAHRENSVERMERKE

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Stadtrat von Geisenfeld hat in der Sitzung vom 18.02.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ......2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.02.2021 hat in der Zeit vom 28.05.2021 bis 29.06.2021 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.02.2021 hat in der Zeit vom 28.05.2021 bis 29.06.2021 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ....2021 bis ....2021 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ....2021 bis ....2021 öffentlich ausgelegt.

6. 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.

Stadt Geisenfeld, den ....

(Siegel)

....

1. Bürgermeister Paul Weber

7. Ausgefertigt

Stadt Geisenfeld, den ....

(Siegel)

....

1. Bürgermeister Paul Weber

8. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB/ 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 Stadt 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.

Stadt Geisenfeld, den ....

(Siegel)

....

1. Bürgermeister Paul Weber

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 103 STADT GEISENFELD

SONDERGEBIET — VORENTWURF
SOLARPARK ENGELBRECHTSMÜNSTER III
FLUR 161, 157, 157/1, 159, 156 und 154

Dipl. Ing. STEFAN JOVEN
PLANUNGSBÜRO
Landschafts-, Freiraumplanung
Wasser-, Tiefbau

Ingeborgstr. 22
81825 München
Mobil (0172) 27 28 88 7
Telefon (089) 43987339

M 1 : 1.000 — gezeichnet: am 18.02.2021