STADT GEISENFELD - LANDKREIS PFAFFENHOFEN A.D. ILM, BAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN FÜR DIE `PHOTOVOLTAIK-FREIFLÄCHENANLAGE BEI UNTERMETTENBACH´ NR. 112
GEMARKUNG UNTERMETTENBACH

Präambel

Die Stadt Geisenfeld, Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm, erlässt aufgrund§ 2 Abs. 1 und§§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2021 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) aufgrund Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch§ 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663), aufgrund der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), aufgrund der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichanverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 1 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) und aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998, (GBVl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch§ 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächenanlage Bei Untermettenbach" als Satzung.
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich. Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 22.10.2021 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.
§ 2 Bestandteile dieser Satzung. Bebauungsplan mit: I. zeichnerischem Teil im Maßstab 1 : 1.000 und
II. textlichen Festsetzungen
§ 3 Inkrafttreten. Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

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 "Photovoltaik-Freiflächenanlage bei Untermettenbach" gilt bis zu einer dauerhaften Aufgabe der Freiflächen-Photovoltaiknutzung Sämtliche baulichen und technischen Anlagen einschließlich elektrischer Leitungen, Fundamente und Einzäunungen sind rückstandsfrei zu entfernen. Als Folgenutzung innerhalb der Baugrenze wird landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Nutzungsschablone
1. Gebiet mit Angabe der Nutzungsart
2. zulässige Gewerbebetriebe
3. maximal zulässige Anlagenhöhe über Geländeoberfläche
4. Grundfläche

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

3.1 Baugrenze

3.2 Umzäunung der Anlagen 2,30 m hoch, Fläche innerhalb der Umzäunungen 99.700 m²

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

4.1 Zufahrt zur Photovoltaikanlage 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, Strauchhecken.

6.2 Pflanzung autochthoner Sträucher als 3-reihige Strauchhecke im Bereich der Ausgleichsfläche als Eingrünung der Anlage

7. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Flurkarte mit Flurnummern

Freileitungen (Schutzstreifen Baumpflanzungen)

Schema zur möglichen Aufstellung der Solarmodule

Höhenlinien

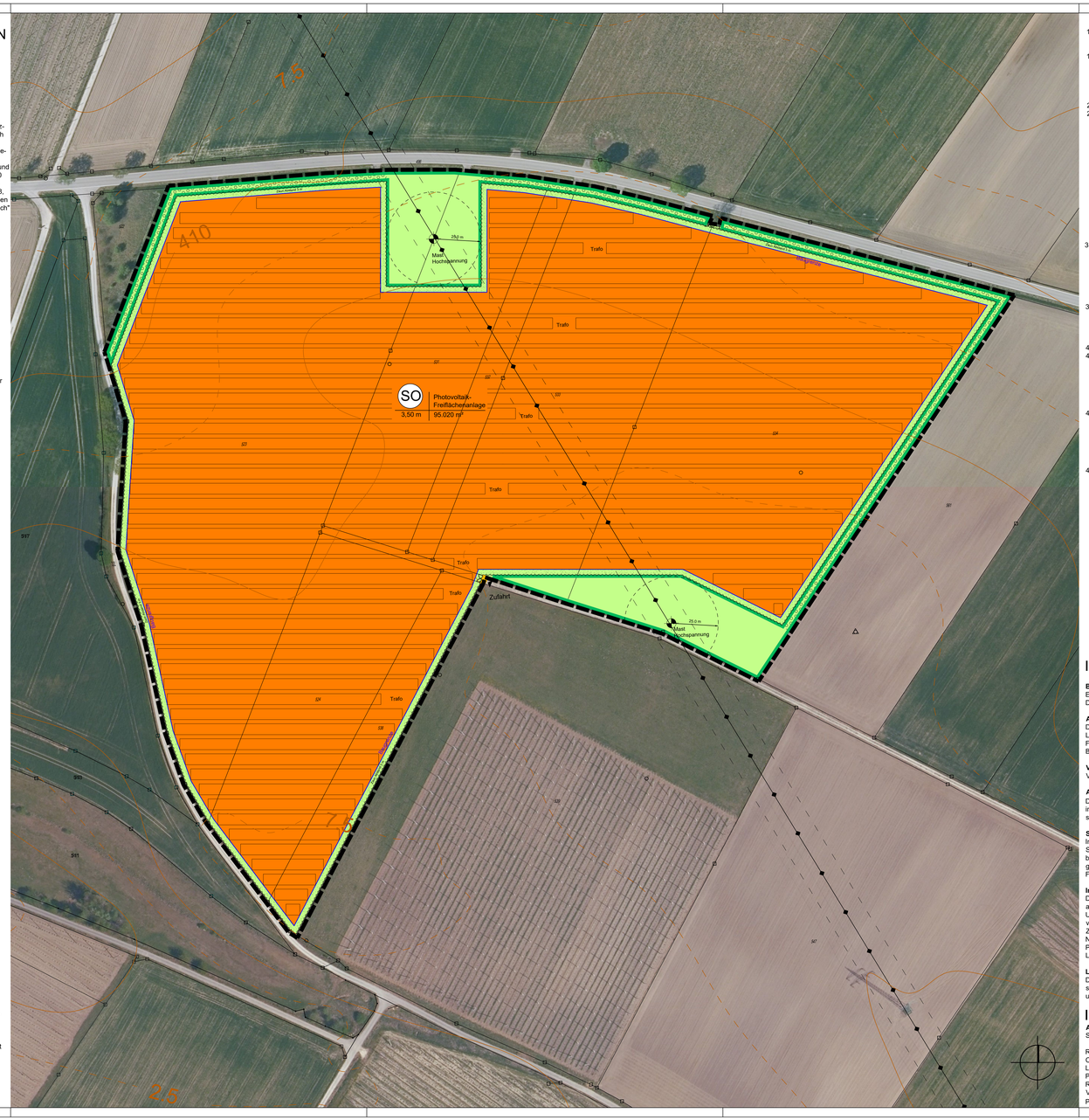
II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 doppeltem 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 liegen außerhalb der Einzäunung.

1.3 **Regenwasser**
Sämtliches im Sondergebiet anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück selbst breitflächig und über die belebte Bodenzone zu versickern. Es sind die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten. Um eine zusätzliche Retentionswirkung zu erzielen, ist die Umfahrt als unbefestigter Grünweg geplant. Es werden grundsätzlich keine Strukturen geschaffen, die oberflächig abfließendes Niedeschlagswasser sammeln und gezielt ab- oder einleiten. Aufgrund der Topografie ist bei Niederschlägen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Nebenanlagen wie Trafostationen dürfen nicht in Abflussmulden im Gelände errichtet und sollen erhöht gebaut werden, so dass kein Wasser eindringen kann.



1.4 **Geländeoberfläche**
Die vorhandene Geländeoberfläche darf nicht verändert werden.

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

2. **Verkehrsflächen**

2.1 **private Zufahrt**
Der Betreiber sieht vor, gänzlich auf Oberflächenversiegelung zu verzichten. Zufahrt auf Grünfläche als Grünweg. Für feuergefährliche Einrichtungen auf dem Gelände muss die `Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr´ eingehalten werden.

3. **Grünordnung**
Um Ackerbrüter zu schonen, darf die Baufeldfreimachung nicht während der Brutzeit von März bis Juli erfolgen. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen möglichst kurzfristig umgesetzt werden. Für Gehölzpflanzungen ist die Pflanzperiode, Oktober bis April nach Fertigstellung der Anlage maßgeblich. Für die Ansaaten gilt die Vegetationsperiode April bis Oktober nach Fertigstellung der Anlage. Die Fertigstellung ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Pfaffenhofen a.d. Ilm zu melden, sowie ein Abnahmetermin zu vereinbaren. Eine dingliche Sicherung, die eine Handlungs- und Unterlassungsverpflichtung beinhaltet, soll als beschränkte persönliche Dienstbarkeit gem. § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in das Grundbuch eingetragen werden. Ein möglicher Aufwuchs von Neophyten wird durch geeignete Maßnahmen bekämpft.

3.1 **Grünflächen**
Sämtliche Flächen – auch unter den Modulen – sowie die Ausgleichsfläche sind als extensives Grünland nach dem Biotoptyp GU herzustellen.
Die Flächen sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen, dabei hat die erste Mahd frühestens ab Mitte Juni und die zweite Mahd frühestens ab Mitte August 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.

3.2 **Ansaat**
Für die Ansaat der Modulflächen ist standorttypisches kräuter- und blütenreiches Wiesensaatgut zu verwenden. Für die Ausgleichsflächen ist ausschließlich autochthones Wiesensaatgut mit Herkunftsangabe (Ursprungsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) zu verwenden.

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 99.700 m² x 0,2 ein Ausgleichsflächenbedarf von 19.940 m².

4.2 **Ausgleichsfläche**
Der Ausgleichsbedarf wird innerhalb des Geltungsbereiches auf den Grundstücken Fl.Nr. 523, 531, 532, 533 und 534 in der Gemarkung Untermettenbach, sowie auf einer externen Ausgleichsfläche, Flur 292 in der Gemarkung Niederlauterbach, erbracht. Die Ausgleichsflächen betragen insgesamt 20.063 m². Die Ausgleichsflächen sind jeweils zusammenhängende Flächen außerhalb des eingezäunten Anlagenbereichs.

4.3 **Ausgleichsmaßnahmen**
Auf der Nord- und Ostseite der Photovoltaikanlage entlang des Anlagenzauns ist eine 5 m breite und mindestens 3-reihige Strauchhecke, Biotoptyp WH, zu pflanzen (Ziffer 6.2). Diese dient der Eingrünung und Abschirmung der Anlage. 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 erfolgt in versetzten Reihen, wobei der Reihenabstand 1,0 m beträgt. 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 Heckenbrütter fördern. Die Entwicklungsdauer beträgt für die Hecke voraussichtlich 20 Jahre.
Die weiteren Ausgleichsflächen, sowie die externe Ausgleichsfläche, sind als extensives Grünland nach dem Biotoptyp GU anzulegen. Das Grünland 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 sollen 10-20% der Flächen in jeweils wechselnden Bereichen von der Mahd ausgespart bleiben und stehen gelassen werden. 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.

III. TEXTLICHE HINWEISE

Bodendenkmäler
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

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 Pfaffenhofen a.d. Ilm 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 als Erdkabel verlegt und liegt im Eigentum und in der Verantwortung des Betreibers der Anlage. Bei Zuleitungen über Straßen sind separate Gestattungsverträge zu schließen.

Sparten
Im Planbereich sind noch keine Leitungen bekannt. Vor Baubeginn muss vom Anlagenhersteller eine Spartenabfrage durchgeführt und Planauskunft mit den nötigen Sicherheitsanforderungen eingeholt und beachtet werden. Bei den Erdarbeiten und Gehölzpflanzungen muss auf bestehende Leitungen und Kabel geachtet, sowie das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen beachtet werden.

Immissionsschutz
Das Gelände der Photovoltaik-Freiflächenanlagen ist eine Geländekuppe. Die Module sind nach Süden ausgerichtet. Zwischen der Photovoltaikanlage und der nächstgelegenen Bebauung am Ortsrand von Untermettenbach besteht ein Abstand von rund 700 m, zum Ortsrand von Geisenfeld besteht ein Abstand von rund 1.000 m. Wohnbebauungen liegen somit außerhalb des Nahbereichs der geplanten Anlage.
Zur Abschirmung wird die Photovoltaikanlagenteile mit einer 3-reihigen Hecke auf der Nord-, Nordost- und Nordwestseite eingegrünt. Dadurch kann davon ausgegangen werden, dass von der geplanten Photovoltaikanlage keine schädlichen Umwelteinwirkungen für die benachbarte Wohnbebauung durch Lichtimmissionen (Blendwirkung, Reflexion) ausgehen werden.

Landwirtschaftliche Nutzung
Die geplante Photovoltaikanlage grenzt 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.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (FORTSETZUNG)

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

Rhamnus catharticа -	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.

Externe Ausgleichsfläche 9.889 m² Flur 292 Gemarkung Niederlauterbach

Übersichtskarte M 1 : 20.000 (Quelle, Bayerisches Vermessungsamt)

IV. VERFAHRENSVERMERKE

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Stadtrat von Geisenfeld hat in der Sitzung vom .....2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .....2022 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 .....2022 hat in der Zeit vom .....2022 bis .....2022 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 .....2022 hat in der Zeit vom .....2022 bis .....2022 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 .....2022 bis .....2022 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....2022 bis .....2022 öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Geisenfeld hat mit Beschluss des Stadtrats vom .....2022 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .....2022 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf deshalb keiner Genehmigung.

Stadt Geisenfeld, den .....

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Paul Weber

7. Ausgefertigt

Stadt Geisenfeld, den .....

(Siegel)

.....
Erster 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 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)

.....
Erster Bürgermeister Paul Weber

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN STADT GEISENFELD NR. 112

SONDERGEBIET VORENTWURF

PHOTOVOLTAIK-FREIFLÄCHENANLAGE UNTERMETTENBACH

GEMARKUNG UNTERMETTENBACH

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

Ingeborgstr. 22
81825 München
Mobil (0172) 2728887
Telefon (089) 43987339

M 1 : 1.000

gezeichnet: am 22.10.2021