

# STADT GEISENFELD - LANDKREIS PFAFFENHOFEN A.D. ILM, BAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN FÜR DIE 'PHOTOVOLTAIK-FREIFLÄCHENANLAGE UNTERMETTENBACH II' NR. 113 GEMARKUNG UNTERMETTENBACH

## Präambel

Die Stadt Geisenfeld, Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm, erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), 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 § 2 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 704), der Bauutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 6), Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächenanlage Untermettenbach II" als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich. Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 16.11.2023 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

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

SO

 zulässig ist nur die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage mit Solarmodulen auf starren Modulträgern, Trafostationen und weiteren Nebenanlagen, Geländeoberfläche nur mit extensiver Grünlandnutzung.
- Rückbau und Folgenutzung nach § 9 Abs. 2 BauGB  
 Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächenanlage Untermettenbach II" 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.
- Trafostation - Nebenanlage  
 Die Trafostation darf die Modultrische 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.
- 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
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
  - Baugrenze
  - Umzäunung der Anlagen 2,30 m hoch, Fläche innerhalb der Umzäunungen 13.765 m²
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Zufahrt zur Photovoltaikanlage in wasserundurchlässiger Bauweise, Abflussbeiwert maximal 0,6
  - Einfahrtsbereich Tor
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - private Grünflächen  
extensive Grünlandflächen
  - private Grünflächen  
extensive Grünlandflächen im Bereich der Photovoltaik-Freiflächenanlage
- 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)
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB). Extensives Grünland.
  - Pflanzung autochthoner Sträucher
- Sonstige Planzeichen
  - Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Flurkarte mit Flurnummern
  - ◆ Freileitungen (Schutzstreifen Baumpflanzungen)
  - ☐ Schema zur möglichen Aufstellung der Solarmodule
  - Höhenlinien

## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bebauung**
  - Art und Maß der baulichen Nutzung**  
 Zulässig ist die Errichtung einer gewerblich genutzten Freiflächen-Photovoltaikanlage bestehend aus Solarmodulen auf starren Modulträgern, Trafo-Stationen und weiteren Nebenanlagen bis zu einer maximal zulässigen Anlagenhöhe von 3,50 m (s. a. Ziffer 2. Nutzungsschablone). Bei den Modulträgern 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. Ebenfalls müssen die Rampenfläche mit einer Beschichtung ausgeführt werden, um einen Zinkeintrag in den Boden zu verhindern.
  - 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 sind außerhalb der Einzäunung anzulegen.



- 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 anzulegen. Es sind keine Strukturen zu schaffen, die oberflächlich 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.
- Geländeoberfläche**  
 Die vorhandene Geländeoberfläche darf nicht verändert werden.
- Flächenversiegelung**  
 Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß beschränkt. Die gesamte Fläche, auch unter den Modultrischen, mit Ausnahme der Nebenanlagen und Trafostationen, wird als extensives Grünland gepflegt. Zufahrtsbereiche dürfen nur bis zu einem Abflussbeiwert von 0,6 teilverseigt werden, was einem Schotterweg entspricht.
- Verkehrsflächen**
  - 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.
  - 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.
  - Grünflächen**  
 Sämtliche Flächen – auch unter den Modulen – sowie die Ausgleichsfläche sind als extensives Grünland nach dem Biototyp 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.
  - Ansaat**  
 Für die Ansaat der Modulfächen ist standorttypisches kläuter- und blütenreiches Wiesensaatgut zu verwenden. Für die Ausgleichsflächen ist ausschließlich autochthones Wiesensaatgut mit Herkunftsangabe (Ursprungsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) zu verwenden.
  - Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung**
    - 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 13.765 m² x 0,2 ein Ausgleichsflächenbedarf von 2.753 m².
    - Ausgleichsfläche**  
 Der Ausgleichsbedarf wird innerhalb des Geltungsbereiches auf dem Grundstück Fl.Nr. 502 in der Gemarkung Untermettenbach erbracht. Die Ausgleichsfläche beträgt insgesamt 3.294 m². Die Ausgleichsflächen sind jeweils zusammenhängende Flächen außerhalb des eingezäunten Anlagenbereichs.
    - Ausgleichsmaßnahmen**  
 Die Ausgleichsfläche ist als extensives Grünland nach dem Biototyp 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 Ansaat hat ohne Oberbodenauftrag zu erfolgen. Alternativ ist jährlich ein Streifen mit Schwarzbrache in Ost-Westrichtung auf 3 m Breite anzulegen. Auf der Süd- und Westseite der Ausgleichsfläche sind Gehölze in Einzelstellung und als Gruppe zu pflanzen, Biototyp WH, (Ziffer 6.2). Es sind verpflanzte Sträucher, 2xv., mB, mind. 3-5 Grundtriebe, 60-100 cm hoch mit einem Abstand von 1,5 m zu pflanzen. Es sind ausschließlich autochthone Gehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen zu verwenden. Die Gehölzpflanzungen sind mindestens zwei Jahre durch eine jährlich mehrmalige Mahd freizuhalten und während der Entwicklungspflege vor Wildverbiss zu schützen. Die Entwicklungsdauer 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.
- Alltlasten**  
 Die von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Flächen sind im Alltlastenkataster des Landratsamtes Pfaffenhofen a.d. Ilm derzeit nicht eingetragen. Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Alltlasten 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 fällt leicht nach Westen ab. Die Module sind nach Süden ausgerichtet. Zwischen der Photovoltaikanlage und der nächstgelegenen Bebauung am Ortsrand von Untermettenbach sowie Geisenfeld besteht ein Abstand von 800 bis 1.000 m. Wohnbebauungen liegen somit außerhalb des Nahbereichs der geplanten Anlage. Die Mettenbacher Str. verläuft nördlich des Anlagenstandorts in einem Abstand von rund 165 Metern. Sollten Beschwerden wegen unzulässiger Blendwirkung (Gehäude, Verkehr) auftreten, so ist ein Blendschutz gutachtlich vorzulegen. Die darin genannten Maßnahmen (wie z.B. Blendschutzzaun) gegen Reflexionen hat der Anlagenbetreiber auf eigene Kosten umzusetzen.
- Landwirtschaftliche Nutzung**  
 Die geplante Photovoltaikanlage grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen. Daher ist die Gefahr von Steinschlag und möglicher Verschmutzungen hinzuzunehmen, die bei üblicher Flächenbewirtschaftung oder Benutzung der Feldwege entstehen kann. Zufahrten zu den angrenzenden Flächen müssen gewährleistet bleiben.



## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (FORTSETZUNG)

**Artenliste für Strauchpflanzungen** Herkunftsregion für autochthone Gehölze: Molassehügelland mit Schotterplatten und Altmorenen (LU Herkunftsregion H, bei der EAB Teil von "Wuchsgebiet 9")  
 Rhamnus cathartica - Purgier-Kreuzdorn      Crataegus laevigata - Zweigflügel Weißdorn  
 Prunus spinosa - Schlehe                      Rosa canina - Hundrose  
 Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 2xv., mB, mind. 3-5 Grundtriebe, 60-100 cm.

## IV. VERFAHRENSVERMERKE

- Verfahrensvermerk Bebauungsplan**
- 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.
  - 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.
  - 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.
  - 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.
  - 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.
  - 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. 113

### SONDERGEBIET ENTWURF PHOTOVOLTAIK-FREIFLÄCHENANLAGE UNTERMETTENBACH II GEMARKUNG UNTERMETTENBACH

Dipl. Ing. STEFAN JOVEN  
 PLANUNGSBÜRO  
 Landschafts-, Freiraumplanung  
 Wasser-, Tiefbau  
 Ingeborgstr. 22  
 81825 München  
 Mobil (0)172) 2728887  
 Telefon (089) 43987339

M 1 : 1.000 gezeichnet: am 16.11.2023