

Bebauungsplan Nr. 55



Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 1173 T, Gemarkung Geisenhausen (M 1:1.000)

GEMEINDE SCHWEITENKIRCHEN - LANDKREIS PFAFFENHOFEN A. D. ILM BEBAUUNGSPLAN NR. 55 "SONDERGEBIET FREIFLÄCHENPHOTOVOLTAIKANLAGE PREINERSZELL"

Präambel

Die Gemeinde Schweitenkirchen erlässt aufgrund

- der § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 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. 55
"Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage Preinerszell"
als Satzung.

Bestandteile der Satzung

- Bebauungsplan Nr. 55 "Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage Preinerszell" in der Fassung vom 24.10.2017

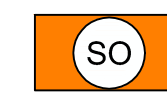
mit beigefügt sind

- die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 24.10.2017
- das Blendgutachten "Photovoltaik-Freiflächenanlage Preinerszell", von IFB Eigenschenk GmbH in der Fassung vom 18.05.2017

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. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

| | |
|----|----|
| 1. | 2. |
| 3. | 4. |

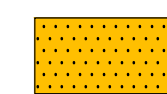
Nutzungsschablone
1. Gebiet mit Angabe der Nutzungsart
2. zulässige Gewerbebetriebe
3. maximal zulässige Anlagenhöhe über Geländeoberfläche (Bezugshöhe = natürliches Gelände)
4. Grundfläche baulicher Anlagen (GR; Modulfläche, Trafostationen und Nebenanlagen)

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

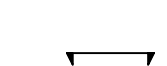


Baugrenze

- Verkehrsflächen**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)



private Straßenverkehrsflächen Bestand
Zufahrt zur Photovoltaikanlage und zur Scheune, wasserdurchlässige Bauweise

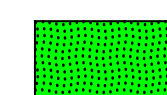


Einfahrtsbereich: Tor

- Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

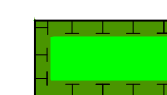


Private Grünfläche - extensive Wiesenflächen



Private Grünfläche - Schotterrasen befahrbar

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

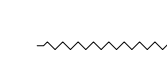


Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)

- Sonstige Planzeichen**



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

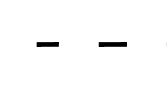


Zaunlinie, bis max. 2,20 m Höhe

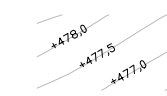
B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



Anbauverbotszone
40 m entlang der Autobahn (Art. 9 Abs. 1 FStrG)
rote Linie: Vorrücken auf 20 m vom Fahrbahnrand



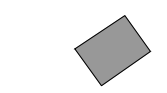
Abgrenzung der Einspeisevergütungsfähigkeit
Flächen längs von Autobahnen in einem Abstand von 110 m zum äußeren Fahrbahnrand (§ 32 EEG)



Höhenschichtlinien
Aufmaß von ASTHO Vermessungs GmbH, Stand: 06.04.2017



Flurkarte mit Flurnummern



Scheune Bestand

C 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. 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. Die Dächer der Trafostationen und Nebenanlagen dürfen nicht mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung erstellt werden.

- ANBAUVERBOTSZONEN**

Die Modulflächen der Photovoltaik-Freiflächenanlage werden bis auf einen Abstand von 20 m in die Anbauverbotszone der Autobahn (eigtl. 40 m nach Art. 9 Abs. 1 FStrG) errichtet. Die Errichtung anderer baulicher Anlagen (z.B. Trafohaus), ebenso wie die Errichtung von Werbeanlagen ist innerhalb der Bauverbotszonen unzulässig.

- EINFRIEDUNG**

Eine Einfriedung der Anlage ist bis 2,20 m Höhe, in einer Ausführung als Maschendrahtzaun zulässig. Zur Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleinsäuger ist ein durchgängiger Sockel unzulässig und ein Abstand von min. 0,15 m zur Geländeoberfläche einzuhalten.

- BLENDSCHUTZ**

Durch die Errichtung der Anlage sind keine relevanten Blendungen zu erwarten (Blendgutachten von IFB Eigenschenk GmbH, Stand: 18.05.2017). Sollten wider Erwarten dennoch Blendwirkungen auftreten, sind entsprechende Blendschutzmaßnahmen zu ergreifen.

- REGENWASSER**

Sämtliche im Sondergebiet anfallende unverschmutzte Dach- und Oberflächenwasser sind auf dem Grundstück breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Um eine zusätzliche Retentionswirkung zu erzielen, ist die Umfassung aus Schotterrasen mit einem Gegengefälle auszubilden.

- GELÄNDEOBERFLÄCHE**

Die vorhandene Geländeoberkante darf nicht verändert werden. Anfallendes Aushubmaterial (Kabel-, Leitungsverlegung, Fundamenteinbau) ist vor Ort fachgerecht wiedereinzubauen und aufzulockern.

- FLÄCHENVERSIEGELUNG**

Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

- FOLGENUTZUNG**

Die Nutzung als Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächenanlage" gilt bis zu einer dauerhaften Nutzungsaufgabe der Photovoltaik-Freiflächenanlage. Als Folgenutzung wird der Ausgangszustand (landwirtschaftliche Nutzfläche) festgesetzt.

- VERKEHRSFLÄCHEN**

Die private Zufahrt ist luft- und wasserdurchlässig (z.B. Schotter oder Fugenpflaster) auszuführen.

- GRÜNDORNUNG**

- Grünflächen**

Mit Ausnahme des Schotterrasens sind sämtliche Flächen - auch unter den Modulen und auf der externen Ausgleichsfläche - als extensives Grünland herzustellen. Die Flächen sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen, dabei hat die 1. Mahd frühestens ab dem 01. Juli und die 2. Mahd frühestens ab dem 01. September zu erfolgen. Das Mähgut ist umgehend 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.

- 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 ist autochthones Saatgut oder samenhaltiges Mähgut aus Extensivwiesen in der Umgebung zu verwenden (Herkunftsregion 6.1 Alpenvorland). Es ist auf ein ausgewogenes Verhältnis von Gräsern und Blühpflanzen zu achten. Das artenreiche Extensivgrünland auf der externen Ausgleichsfläche ist durch eine Nutzungsextensivierung und durch das Einbringen wertgebender Einzelarten durch Schlitzansaat herzustellen.

- ARTENSCHUTZ**

Es sind keine besonderen Schutzmaßnahmen für geschützte Arten notwendig.

- ANWENDUNG DER NATURSCHUTZFACHLICHEN EINGRIFFSREGELUNG**

- 12.1. Allgemeines zum Ausgleichsbedarf**

Der Ausgleichsbedarf für die Eingriffsfläche beläuft sich bei einem Kompensationsfaktor von 0,2 auf 1.993 m². Um diesen zu decken, werden innerhalb des Geltungsbereiches Ausgleichsflächen angelegt, deren Größe sich auf insgesamt 1.341 m² belaufen. Der restliche Ausgleichsbedarf von 652 m² wird auf einer externen Ausgleichsfläche erbracht.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind nach der Errichtung der Anlage, spätestens bei Beginn der darauf folgenden Vegetationsperiode, herzustellen.

Die Ausgleichsverpflichtung für diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan erlischt mit Rückbau der Anlage.

- 12.2. Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches**

Innerhalb der als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen ist artenreiches Extensivgrünland (Biotoptyp G 212) zu entwickeln. Die Entwicklungsdauer beträgt voraussichtlich 10 Jahre. Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sind dem Punkt "9. Grünordnung" zu entnehmen.

- 12.3. externe Ausgleichsflächen**

Die externe Ausgleichsfläche befindet sich auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1173, Gemarkung Geisenhausen.

Innerhalb der als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Fläche ist artenreiches Extensivgrünland (Biotoptyp G 212) zu entwickeln. Die Entwicklungsdauer beträgt voraussichtlich 10 Jahre. Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sind dem Punkt "Grünordnung" zu entnehmen.

Die angrenzende Biotopfläche ist entsprechend zu behandeln.

D HINWEISE DURCH TEXT

Landwirtschaft:

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch) ist ortsüblich und insofern hinzunehmen. Die Möglichkeit von Steinschlägen oder sonstigen Beschädigungen, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entstehen können, ist ebenfalls hinzunehmen.

Bodendenkmäler:

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Dennoch besteht im Falle von bei Erarbeiten zutage kommenden Keramik-, Metall- und Knochenfunden oder sonstigen Hinweisen auf Bodendenkmäler eine Meldepflicht (Art. 8 Abs. 1 und Abs 2 BayDSchG). Untere Denkmalschutzbehörde ist das Landratsamt Pfaffenhofen.

Altlasten:

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt werden, ist das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu beteiligen.

Wassergefährdende Stoffe:

Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen; dies gilt besonders während der Bauarbeiten. Im Falle einer Lagerung oder eines Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen ist das Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen.

Reallast:

Für alle Ausgleichsflächen ist vor Baubeginn eine Reallast in das Grundbuch einzutragen.

Meldung an Behörden:

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind die Kompensationsflächen an das Ökoflächenkataster zu melden. Die Fertigstellung der Kompensationsflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde 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.

Autobahn:

Das Einverständnis, die Hälfte der Anbauverbotszone (20 m von 40 m) für das Aufstellen von Modulen zu nutzen, wird auf 20 Jahre beschränkt.

Rückbau:

Im Falle einer dauerhaften Nutzungsaufgabe der Photovoltaik-Freiflächenanlage sind sämtliche baulichen und technischen Anlagen einschließlich elektrischer Leitungen, Fundamente und Einzäunungen rückstandsfrei zu entfernen. Hierzu ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

E VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Schweitenkirchen hat in der Sitzung vom 04.04.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 55 "Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage Preinerszell" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.04.2017 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 08.05.2017 hat in der Zeit vom 19.06.2017 bis 24.07.2017 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 08.05.2017 hat in der Zeit vom 08.06.2017 bis 24.07.2017 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.08.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.08.2017 bis 02.10.2017 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.08.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.08.2017 bis 02.10.2017 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt / Gemeinde hat mit Beschluss des Stadtrats / Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Schweitenkirchen, den
(Gemeinde, Schweitenkirchen, Siegel)

Albert Vogler, Erster Bürgermeister

- Ausgefertigt

Schweitenkirchen, den
(Gemeinde, Schweitenkirchen, Siegel)

Albert Vogler, Erster Bürgermeister

- 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 Gemeinde 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.

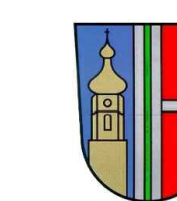
Schweitenkirchen, den
(Gemeinde, Schweitenkirchen, Siegel)

Albert Vogler, Erster Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 55 "SONDERGEBIET FREIFLÄCHENPHOTOVOLTAIK- ANLAGE PREINERSZELL"



der



GEMEINDE SCHWEITENKIRCHEN

Hauptstraße 29
85301 Schweitenkirchen
Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm

Plandatum: 24.10.2017
Maßstab: 1 : 1.000
Bearbeiter: F. Thamm

Vorentwurf: 08.05.2017
Entwurf: 08.08.2017

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

