

IV. VERFAHRENSVERMERKE

Landratsamt Kelheim

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

Eing.: 09. Aug. 2021

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 30.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Beil:

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.06.2020 hat in der Zeit vom 15.07.2020 bis 26.08.2020 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 30.06.2020 hat in der Zeit vom 15.07.2020 bis 26.08.2020 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.11.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.11.2020 bis 18.01.2021 beteiligt.

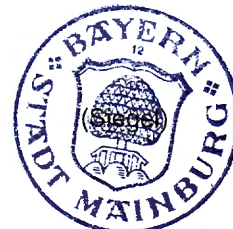
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.11.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.11.2020 bis 18.01.2021 öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Mainburg hat mit Beschluss vom 05.05.2021 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.05.2021 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf deshalb keiner Genehmigung.

7. Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Stadt Mainburg, den 23.07.2021

1. Bürgermeister Helmut Fichtner



8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 27.07.21 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich in der Hallertauer Zeitung bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. u. Internet

Stadt Mainburg, den 28.07.2021

1. Bürgermeister Helmut Fichtner



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN STADT MAINBURG IN NIEDERBAYERN

SONDERGEBIET PHOTOVOLTAIK-FREIFLÄCHENANLAGE AUFHAUSEN, GEMARKUNG STEINBACH

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

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

rechtsverbindliche Fassung

M 1 : 1.000

gezeichnet: am 05.05.2021

STADT MAINBURG - LANDKREIS KELHEIM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN 'PHOTOVOLTAIK-FREIFLÄCHENANLAGE AUFHAUSEN'

Präambel

Die Stadt Mainburg, Landkreis Kelheim, erlässt aufgrund § 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 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) 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 21.11.2017 (BGBl. IS. 3786), aufgrund der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I 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, (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächenanlage Aufhausen" als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich. Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 05.05.2021 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.

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, Trafostationen und 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. Die Gründung hat nach Maßgaben des Landratsamts zu erfolgen. Die Deckschicht der Deponie darf nicht beschädigt werden. Auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl wird verzichtet. Die Dächer der Trafostationen 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 Maschen- drahtzaun mit doppeltem Übersteigenschutz zulässig. Ein Abstand von mind. 0,15 m zur Gelände- oberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger). Die Zaunlinie muss bestehende Hecken und Ranken berücksichtigen. Die Ausgleichsflächen liegen außerhalb der Einzäunung.

Die Einrichtungen zur Überwachung der Deponie müssen zugänglich bleiben.

1.3 **Zeitliche Befristung**

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB ist die Nutzung des Sonstigen Sondergebietes "Photovoltaik" nur bis zur dauerhaften Nutzungseinstellung (Energieerzeugung und/oder Einspeisung) zulässig. Im Anschluss sind die Flächen in ihren Urzustand zurückzusetzen. Anlagen und Gebäude sind abzubauen. Die Fläche des sonstigen Sondergebietes "Photovoltaik" wird dann als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Im Falle einer notwendigen Erneuerung der Abdichtung oder Sanierung der Deponie ist die Photovoltaikanlage kurzfristig rückzubauen.

1.4 **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 Reten- tionswirkung zu erzielen, ist die Umfahrt als unbefestigter Grünweg geplant. Es sind grundsätzlich keine Struktu- ren zu schaffen, die oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser gezielt ab- oder einleiten. Nebenanlagen wie Trafostationen dürfen nicht in Abflussmulden im Gelände errichtet und sollen erhöht gebaut werden, so dass kein Wasser eindringen kann.

1.5 **Geländeoberfläche**

Die vorhandene Geländeoberfläche wird nicht verändert.

1.6 **Flächenversiegelung**

Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß beschränkt. Die gesamte Fläche, auch unter den Modul- tischen, mit Ausnahme der Nebenanlagen und Trafostationen, wird als extensives Grünland gepflegt. Zufahrtsbe- reiche dürfen nur bis zu einem Abflussbeiwert von 0,6 teilversiegelt werden, was einem Schotterweg entspricht.

2. **Verkehrsflächen**

Die Zufahrt erfolgt über Flurwege. 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. Eine Feuerwehzufahrt ist bis zur Toranlage herzustellen.

3. **Grünordnung**

Um Ackerbrüter zu schonen, darf die Baufeldfreimachung nicht während der Brutzeit von März bis Juli erfolgen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind kurzfristig umzusetzen. Für die Ansaaten gilt die Vegetationsperiode April bis Oktober nach Fertigstellung der Anlage. Die Fertigstellung ist der unteren Naturschutzbehörde des Landrats- amtes Kelheim zu melden. Eine dingliche Sicherung, die eine Handlungs- und Unterlassungsverpflichtung beinhaltet, ist als beschränkte persönliche Dienstbarkeit gem. § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in das Grundbuch einzutragen. Ein möglicher Aufwuchs von Neophyten ist durch geeignete Maßnahmen zu bekämpfen.

3.1 **Grünflächen**

Sämtliche Flächen, auch unter den Modulen, sind als extensives Grünland nach dem Biotoptyp GE herzustellen. Die Flächen sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen, die erste Mahd hat 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. Leguminosen und Weidelgras sind auszuschließen. Für die Ausgleichsflächen ist ausschließlich autochthones Wiesensaatgut des Ursprungsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion zu verwenden.

3.3 **Gehölzbestand**

Der Gehölzbestand entlang der Mainburger Straße unterliegt dem gesetzlichen Schutz des Art. 16 BayNatSchG und ist zu erhalten. Eine Beseitigung oder Zuschnitt ist nicht zulässig.

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 34.664 m² x 0,2 ein Ausgleichsflächenbedarf von 6.933 m².

4.2 Ausgleichsfläche

Der Ausgleichsbedarf ist vollständig auf der Eingriffsfläche zu erbringen. Der Ausgleich beträgt insgesamt 7.000 m² außerhalb des eingezäunten Anlagenbereichs.

4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsflächen im Norden und Westen der Modulfläche sind mit dem Entwicklungsziel extensives Grünland nach dem Biotoptyp GE herzustellen. Entlang dem Ortsrand von Aufhausen ist eine 3-reihige und entlang der westlichen Grundstücksgrenze eine mindestens 4-reihige Strauchhecke nach dem Biotoptyp WH anzulegen. Im Südwesten sind einzelne Bäume zu pflanzen.

Für die Ansaat ist autochthones Wiesensaatgut oder samenhaltiges Mähgut aus artenreichen Extensivwiesen der Umgebung in Form von Mähgut, Druschgut oder Rechgut zu verwenden. Handelsübliche Mischungen sind unzulässig. Der Biotoptyp GE ist 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. Bei jedem Mahdengang sind rund 20% der Fläche in jeweils wechselnden Bereichen von der Mahd auszusparen und zu belassen. Diese Brachestreifen werden beim nächsten Mahddurchgang mitgemäht. Das Mähgut ist aus den Flächen zu entfernen. Eine Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Alternativ ist eine extensive Beweidung zulässig. Entlang dem Ortsrand und der westlichen Grundstücksgrenze ist auf 6-8 m Breite eine mindestens 3-4-reihige Strauchhecke zu pflanzen (Ziffer 6.2), um eine Eingrünung und einen Sichtschutz zu erreichen. Es sind verpflanzte Sträucher, 2xv., mB, mind. 3-5 Grundtriebe, 100-120 cm hoch mit einem Abstand von 1,5 m und einem Reihenabstand von 1,5 m zu pflanzen. Es sind ausschließlich standortgerechte Gehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen zu verwenden. Die Herstellungspflege für die Gehölzpflanzungen beinhaltet ein jährliches Ausmähen der Pflanzfläche. Das Mahdgut ist zu entfernen. Die Entwicklungsdauer beträgt voraussichtlich 15 Jahre. Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Es darf nur autochthones Pflanz- und Saatgut verwendet werden.

Artenliste für Gehölzpflanzungen (siehe Ziffer 6.2 und 6.3)

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
Rosa canina – Hundsrose
Sambucus nigra – Holunder
Viburnum lantana – wolliger Schneeball
Salix caprea - Salweide

Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher 2xv., mB, mind. 3-5 Grundtriebe, 100-120 cm.

Als Einzelbäume:

Pyrus pyrausta - Holzbirne

Pflanzqualität: Bäume Hochstamm 3xv., mB, STU 18-20 cm.

Anschluss an das Stromnetz

Das benötigte 20-kV Kabel von der Übergabestation zur Freiflächenanlage liegt im Eigentum und in der Verantwortung des Betreibers der Anlage.

Immissionsschutz

Die Module der geplanten Anlage sind nach Süden ausgerichtet. Der südliche Ortsrand von Aufhausen liegt innerhalb des Nahbereichs von 100 Metern der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage. Durch die Südausrichtung der Module ist davon auszugehen, dass von der geplanten Photovoltaikanlage keine schädlichen Umwelteinwirkungen für benachbarte Wohnbebauungen durch Lichtimmissionen (Blendwirkung, Reflexion) ausgehen können. Zum nördlich gelegenen Ortsrand wird als Sichtschutz eine 3-reihige Strauchhecke gepflanzt. Die geplante Photovoltaikanlage wird von der Straße teilweise einsehbar sein. Sollten durch die geplante Photovoltaik-Freiflächenanlage Blendungen auftreten, die Verkehrsteilnehmer auf der Straße in ihrem Fahrverhalten beeinträchtigen oder unzulässige Blendungen an Gebäuden darstellen, hat der Betreiber der Anlage auf eigene Kosten Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nutzung

Die geplante Photovoltaikanlage grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen. Daher ist die Gefahr von Steinschlag und möglicher Verschmutzungen hinzunehmen, die bei ordnungsgemäßer Bodenbearbeitung oder Benutzung der Feldwege entsteht. Das ordnungsgemäße Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln muss ungehindert durchführbar sein.

Benachbarte Nutzungen

Immissionen, die durch den regulären und ordnungsgemäßen Betrieb der in der Nähe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindlichen Ziegelei und zugehörigen Lehmgrube entstehen, sind hinzunehmen. Die Planung der Photovoltaikanlage erfolgt in Kenntnis möglicher Beeinträchtigungen durch benachbarte Nutzung.

III. TEXTLICHE HINWEISE

Bodendenkmäler

Es kann ausgeschlossen werden, dass nach dem erfolgten Bodenabbau und Wiederverfüllen im Geltungsbereich noch Bodendenkmäler anzutreffen sind. Werden bei Bodenarbeiten Strukturen freigelegt, die auf Bodendenkmäler hindeuten, ist das Landratsamt Kelheim oder das Denkmalamt zu verständigen.

Sparten

Vor Baubeginn muss vom Anlagenhersteller eine Spartenabfrage durchgeführt und Planauskunft mit den nötigen Sicherheitsanforderungen eingeholt und beachtet werden. Bei Erdkabeln ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungs- gesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten. Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen nur bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden.

Altlasten

Die von der Planung betroffenen Flächen sind beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, als ehemalige Hausmüll- und Bauschuttdeponie Aufhausen mit der Kennung MAIN 6.0, Katasternummer 27300151, eingetragen. Diese Deponie ist verfüllt und rekultiviert und befindet sich in der Nachsorge. Für die Überwachung in der Nachsorge ist das Landratsamt Kelheim, Sachgebiet staatl. Abfallrecht zuständig. Einrichtungen für die Überwachung der Deponie, z. B. Grundwassermessstellen, dürfen nicht beeinträchtigt werden und müssen jederzeit für die Überwachung und Probenahme zugänglich sein. Wird eine Erneuerung der Abdichtung oder Sanierung der Deponie erforderlich, ist die Photovoltaikanlage zurückzubauen. Die Abdichtung der Deponie darf nicht beschädigt werden. Ein Eingriff in die Rekultivierungsschicht sowie den Deponiekörper ist unzulässig.

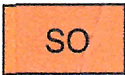
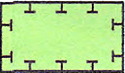
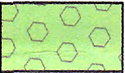
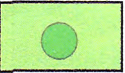
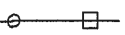
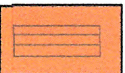
Kreisbrandrat

Der Betreiber der geplanten Anlage ist für die Umsetzung und Einhaltung der Belange des Kreisbrandrats verantwortlich. Die Abzäunung besteht aus einem Maschendrahtzaun, im Notfall kann sich die Feuerwehr gewaltsam an beliebiger Stelle Zugang verschaffen. Eine Feuerwehrezufahrt ist unter Beachtung der 'Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr' bis zur Toranlage herzustellen. Wegen der Besonderheiten von Photovoltaikanlagen ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 erforderlich. Neben den nach DIN 14095 erforderlichen Angaben sollte die Leitungsführung bis zu den Wechselrichtern und von dort bis zum Übergabepunkt des Energieversorgungsunternehmens erkennbar sein. Der Feuerwehrplan ist dem Kreisbrandrat zur Durchsicht und Freigabe vorzulegen. Um einen Ansprechpartner im Schadensfall erreichen zu können, muss am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die bauliche Anlage angebracht sein und der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt werden.

Vermessung, Grenzverlauf

Vor Baubeginn muß die Fläche vermessen und die Grenzverläufe sowie die Abstände festgelegt werden.

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
 - 1.1  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.
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. Baugrenze
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - 3.1  Baugrenze
 - 3.2  Umzäunung der Anlage 2,30 m hoch, Fläche innerhalb der Umzäunung 34.664 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 und Strauchhecke.
 - 6.2  Pflanzung autochthoner Sträucher als Strauchhecke entlang des Ortsrands. Beachtung der gesetzlichen Abstandsregeln.
 - 6.3  Pflanzung autochthoner Einzelbäume
 - 6.4  Gehölzbestand zu erhalten
7. Sonstige Planzeichen
 -  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 -  Flurkarte mit Flurnummern
 -  Schema zur möglichen Aufstellung der Solarmodule

