

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN SONDERGEBIET "PHOTOVOLTAIK-FREIFLÄCHENANLAGE ÖCHSLHOF"

Stadt: Mainburg
Landkreis: Kelheim
Regierungsbezirk: Niederbayern

Landratsamt Kelheim

Eing.: 17. Nov. 2016

Az.:

Sg.:

Beit.:

1. BESCHLUSS

Die Stadt Mainburg hat am 29.07.2015 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 14.06.2016 bis 12.07.2016 durchgeführt.

3. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 08.06.2016 bis 12.07.2016 stattgefunden.

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 26.07.2016 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.09.2016 bis 07.10.2016 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung vorgebracht werden können.

5. BEHÖRDENBETEILIGUNG

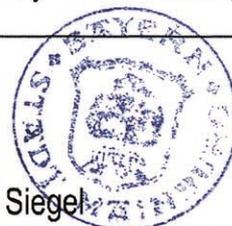
Zum Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 26.07.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.08.2016 bis 07.10.2016 beteiligt.

6. SATZUNG

Die Stadt Mainburg hat mit Beschluss vom 12.10.2016 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

7. AUSFERTIGUNG

Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.



Siegel

Mainburg,
den 07. Nov. 2016

1. Bürgermeister

Josef Reiser

8. INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss wurde am 15.11.2016 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich in der Hallertauer Zeitung bekanntgemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.



Siegel

Mainburg,
den 16. Nov. 2016

1. Bürgermeister

Josef Reiser

MARION LINKE + KLAUS KERLING

STADTPLANER UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA

Papiererstraße 16

Tel. 0871/273936

gezeichnet:

84034 Landshut

email: kerling-linke@t-online.de

12.10.2016, Linke/Vogg

bearbeitet:

Vorentwurf

Entwurf

genehmigungsfähige
Planfassung

Planformat 750 x 600 mm

31.05.2016 LI/Vd

26.07.2016 LI/Vd

12.10.2016 LI/Vd

M 1 : 1.000

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1 Bebauung
 - 0.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 0.1.1.1 Zulässig ist ausschließlich die Errichtung einer gewerblich genutzten Freiflächen-Photovoltaikanlage bestehend aus Solar-Modulen auf starren Modultischen, Trafo-Stationen und weiteren Nebenanlagen bis zu einer maximal zulässigen Höhe von 3,50 m (s. a. Ziffer 7.1 Nutzungsschablone). Bei den Modultischen ist eine Bodenfreiheit von mind. 0,7 m einzuhalten. Die Modultische sind ohne Fundamentierung in den Boden zu rammen oder zu schrauben.
 - 0.1.2 Einfriedung
 - 0.1.2.1 Eine Einfriedung der Modulflächen ist bis 2,00 m Höhe zulässig. Es ist eine Ausführung als Maschendrahtzaun mit doppeltem Übersteigenschutz zulässig. Ein Abstand von mind. 0,15 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger). Die Zaunlinie muss die bestehenden Hecken und Ranken berücksichtigen.
 - 0.1.3 Regenwasser
 - 0.1.3.1 Sämtliches, im Sondergebiet anfallendes unverschmutztes Dach- und Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(FORTSETZUNG)

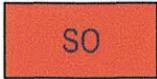
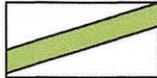
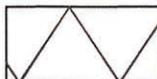
- 0.1.4 Geländeoberfläche
 - 0.1.4.1 Die Geländeoberkante, entsprechend dem Antrag "Tektur Öchslhof" vom 17.02.2016, darf nicht verändert werden. Der temporäre Erdwall am Südwestrand ist nach Stabilisierung der Hangbereiche zu entfernen. Abgrabungen und Auffüllungen sind unzulässig.
- 0.2 Grünordnung
 - 0.2.1 private Grünflächen
 - 0.2.1.1 Der Geltungsbereich ist mit Ausnahme der Hecken, des Waldes, des Waldrandes sowie des Grünweges als artenreiches Extensiv-Grünland (Biotoptyp GE), herzustellen (siehe Ziffer 1.1 und 5.1). Als Entwicklungsziel wird eine artenreiche, magere Salbei-Glatthafer-Wiese oder Magerwiese angestrebt. Die Flächen sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Wechselnde Brachestreifen in einer Größenordnung von 10 % der Fläche sind als Rückzugsbereiche bei jedem Mahd-Durchgang zu belassen (Mahd von innen nach außen, Mahd mit Messermähwerk). Das Mähgut ist umgehend aus den Flächen zu entfernen. Eine Düngung und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Als Alternative ist eine extensive Beweidung zulässig, sofern sie Besatzdichte und Bestockungszeiten so angepasst werden, dass das Entwicklungsziel artenreiches Extensiv-Grünland (Biotoptyp GE) erreicht wird. Die Entwicklungsdauer beträgt 20 Jahre.
 - 0.2.1.2 Die Pflanzung von Strauchhecken und Feldgehölzen (Ziffer 6.1) ist als gestufter Bestand auszubilden (Heisteranteil 5 %). Als Mindestgröße sind Heister 2xv, mind 3-5 Grundtriebe 200-250 cm und Sträucher 2xv, mind. 3-5 Grundtriebe 60-100 cm zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt in der Reihe 1,50 m, zwischen den Reihen 1,00 bis 1,50 m.
 - 0.2.1.3 Die ersten Stockhiebmaßnahmen für die Strauchhecken erfolgen ca. 5 Jahre nach dem Erreichen des Entwicklungsziels, also ca. 20 Jahre nach der Pflanzung. Vorher ist ein Stockhieb zur Pflege der Pflanzungen nicht erforderlich. Pro Jahr dürfen maximal 10 - 20 % des Bestandes auf den Stock gesetzt werden. In der Folge sind Umtriebszeiten von ca. 10 Jahren anzustreben, d.h. dass zwischen den Stockhieben im jeweiligen Abschnitt ca. 10 Jahre liegen sollten. Gegebenenfalls vorhandene Einzelbäume sind von den Stockhiebmaßnahmen auszunehmen und zu erhalten.
 - 0.2.1.4 Es sind ausschließlich standortgerechte, autochthone Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen unter Punkt 0.2.2.1 zu verwenden. Bauarbeiten sind ausschließlich außerhalb des Brutzeitraumes bodenbrütender Vogelarten, d.h. nicht im Zeitraum zwischen 15. März und 15. Juli eines Jahres zulässig.
 - 0.2.2 Artenliste für Gehölzpflanzungen
 - 0.2.2.1 Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.

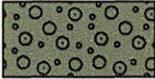
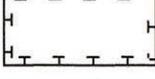
- 0.2.3 Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung - Ausgleichsflächen nach § 1 a BauGB
- 0.2.3.1 Die Ausgleichsflächen umfassen 4.992 m². 3.646 m² werden im Geltungsbereich als extensive Wiesenflächen (Ziffer 5.1) in den Randbereichen nachgewiesen. Die Flächen sind mit autochthonem Saatgut anzusäen (Herstellungs- und Bewirtschaftungsvorgaben siehe Punkt 0.2.1.1). Die Zuordnung der Ausgleichsflächen erfolgt mittels städtebaulichem Vertrag und beschränkt persönlicher Dienstbarkeit nach § 1090 BGB.

TEXTLICHE HINWEISE

- 0.3 Der Ausgleichsbedarf kann im Geltungsbereich nicht vollständig gedeckt werden. Im Südwesten der Fl.Nr. 886, Gemarkung Mainburg wird auf einer 76 m² großen Teilfläche eine externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Weitere 1.270 m² externe Ausgleichsfläche werden auf einer Teilfläche der südlich gelegenen Fl.Nr. 911, Gemarkung Mainburg zugeordnet (siehe Ziffer 8.5). Das Entwicklungsziel ist ein artenreiches Extensiv-Grünland (Biotoptyp GE). Die Herstellungs- und Bewirtschaftungsvorgaben sind der textlichen Festsetzung unter Punkt 0.2.1.1 zu entnehmen. Die Entwicklungsdauer beträgt 20 Jahre. Hierfür ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit nach § 1090 BGB zu erbringen.
- 0.4 Denkmalschutz
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DschG und müssen dem Landratsamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet 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 Solar-Modulen auf starren Modultischen, Trafostationen und weiteren Nebenanlagen, Geländeoberfläche artenreiches Extensiv-Grünland (Biotoptyp GE)
- 1.2 Rückbau und Folgenutzung
Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird die bauliche Nutzung des Sondergebietes "Photovoltaik-Freiflächenanlage" beschränkt bis zum Zeitpunkt des Eintretens einer dauerhaften Nutzungsaufgabe der zulässigen Photovoltaik-Freiflächenanlage. Bis spätestens einem Jahr nach dem Zeitpunkt des Eintretens der dauerhaften Nutzungsaufgabe sind sämtliche baulichen und technischen Anlagen einschließlich elektrischer Leitungen, Fundamente und Einzäunungen rückstandsfrei zu entfernen. Die Flächen des Sondergebietes werden ab dem Zeitpunkt der dauerhaften Nutzungsaufgabe der Photovoltaik-Freiflächenanlage als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
siehe Nutzungsschablone Ziffer 7.1
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- 3.1  Baugrenze
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 4.1  Zufahrt (Grünweg, Intensiv-Grünland)
- 4.2  anbaufreie Zone entlang der Kreisstraße KEH 31 (hier 15 m)

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 5.1  private Grünfläche - artenreiches Extensiv-Grünland (Biotoptyp GE), außerhalb eingezäunter Flächen (siehe Ziffer 7.2), Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB
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  zu pflanzende Strauchhecken (v. a. Schlehe), autochthone Gehölze, Pflanzraster 1,5 x 1,5 m (Dreiecksverband)
- 6.2  gestufter Waldrand, v.a. Schlehen, flächige Pflanzung, autochthone Gehölze, Pflanzraster 1,5 x 1,5 m (Dreiecksverband)
- 6.3  Waldflächen, Bestand zu erhalten (Rot-Buchen-Altbestand)
- 6.4  Flächen zum Anpflanzen - extensive Wiesenflächen, innerhalb des Sondergebietes bzw. der eingezäunter Fläche (kein Ausgleich)
- 6.5  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (= Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB)
- 6.6  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (= Ausgleichsflächen nach § 15 BNatSchG, nachrichtliche Übernahme gemäß "Tektur Ochslhof"), sowie bereits zugeordnete Ausgleichsflächen aus dem Ausgleichskonzept des Bebauungs- und Grünordnungsplan "Kleinheid" (lt. § 1a BauGB, nachrichtliche Übernahme)

Präambel

Die Stadt Mainburg erlässt auf Grund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Art. 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes aufgrund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechtes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in den jeweils geltenden Fassungen, sowie Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG und § 21 BNatSchG nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom 2016 das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan für das Sondergebiet "Ochslhof" als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 2016 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

Bebauungsplan mit: I. zeichnerischen 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.



externe Ausgleichsfläche (76 m²)
 Entwicklungsziel: artenreiches
 Extensiv-Grünland (Biototyp GE),
 Herstellung und Pflege nach text-
 licher Festsetzung 0.2.1.1,
 Entwicklungsdauer: 20 Jahre

zugeordnete Ausgleichsfläche zum
 Bebauungs- und Grünordnungs-
 plan "Kleinheid"

externe Ausgleichsfläche (1.270 m²)
 Entwicklungsziel: artenreiches
 Extensiv-Grünland (Biototyp GE),
 Herstellung und Pflege nach text-
 licher Festsetzung 0.2.1.1,
 Entwicklungsdauer: 20 Jahre

SO Photovoltaik-
 Freiflächenanlage
 3,50 m 0,35

Sichtdreieck bei 100 km/h Geschwindigkeit
 Zufahrt

Trafo

Trafo

911/12

916

913/2

917

916/3

916/2

919

912

914

910/2

908

909

910

911

913

881

878

925/8

887/2

890

889

888

887

908

909

910

911

913

881

878

925/8

887/2

890

889

888

887

908

909

910

911

913

881

878

925/8

887/2

890

889

888

887

908

909

910

911

913

881

878

925/8

887/2

890

889

888

887

908

909

910

911

913

881

878

925/8

887/2

890

889

888

887

908

909

910

911

913

881

878

925/8

887/2

890

889

888

887

908

909

910

911

913

881

878

925/8

887/2

890

889

888

887

908

909

910

911

913

881

878

925/8

887/2

890

889

888

887

908

909

910

911

913

881

878

925/8

887/2

890

889

888

887

908

909

910

911

913

881

878

925/8

887/2

890

889

888

887

908

909

910

911

913

881

878

925/8

887/2

890

889

888

887

908

909

910

911

913

881

878

925/8

887/2

890

889

888

887

908

909

910

911

913

881

878

925/8

887/2

890

889

888

887

908

909

910

911

913

881

878

925/8

887/2

890

889

888

887

908

909

910

911

913

881

878

925/8

887/2

890

889

888

887

908

909

910

911

913

881

878

925/8

887/2

890

889

888

887

908

909

910

911

913

881

878

925/8

887/2

890

889

888

887

908

909

910

911

913

881

878

925/8

887/2

890

889

888

887

908

909

910

911

913

881

878

925/8

887/2

890

889

888

887

908

909

910

911

913

881

878

925/8

887/2

890

889

888

887

908

909

910

911