

STADT MAINBURG - LANDKREIS KELHEIM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN 'PHOTOVOLTAIK-FREIFLÄCHENANLAGE MEILENHAUSEN II ERWEITERUNG'

Präambel
Die Stadt Mainburg, Landkreis Kelheim, 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. 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353) 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 § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), aufgrund der Bauuntersuchungsverordnung (BauUNVO) 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 (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 Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998, (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.07.2022 (GVBl. S. 374), diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächenanlage Meilenhausen II Erweiterung" als Satzung.
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich. Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 10.08.2022 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)
 - 1.1 **SO** Sondergebiet nach § 11 BauNVO
zulässig ist nur die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage mit Solarmodulen auf starren Modulträgern, Trafostationen und weiteren Nebenanlagen, Geländeoberfläche nur mit extensiver Grünlandnutzung.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1.	2.
3.	4.

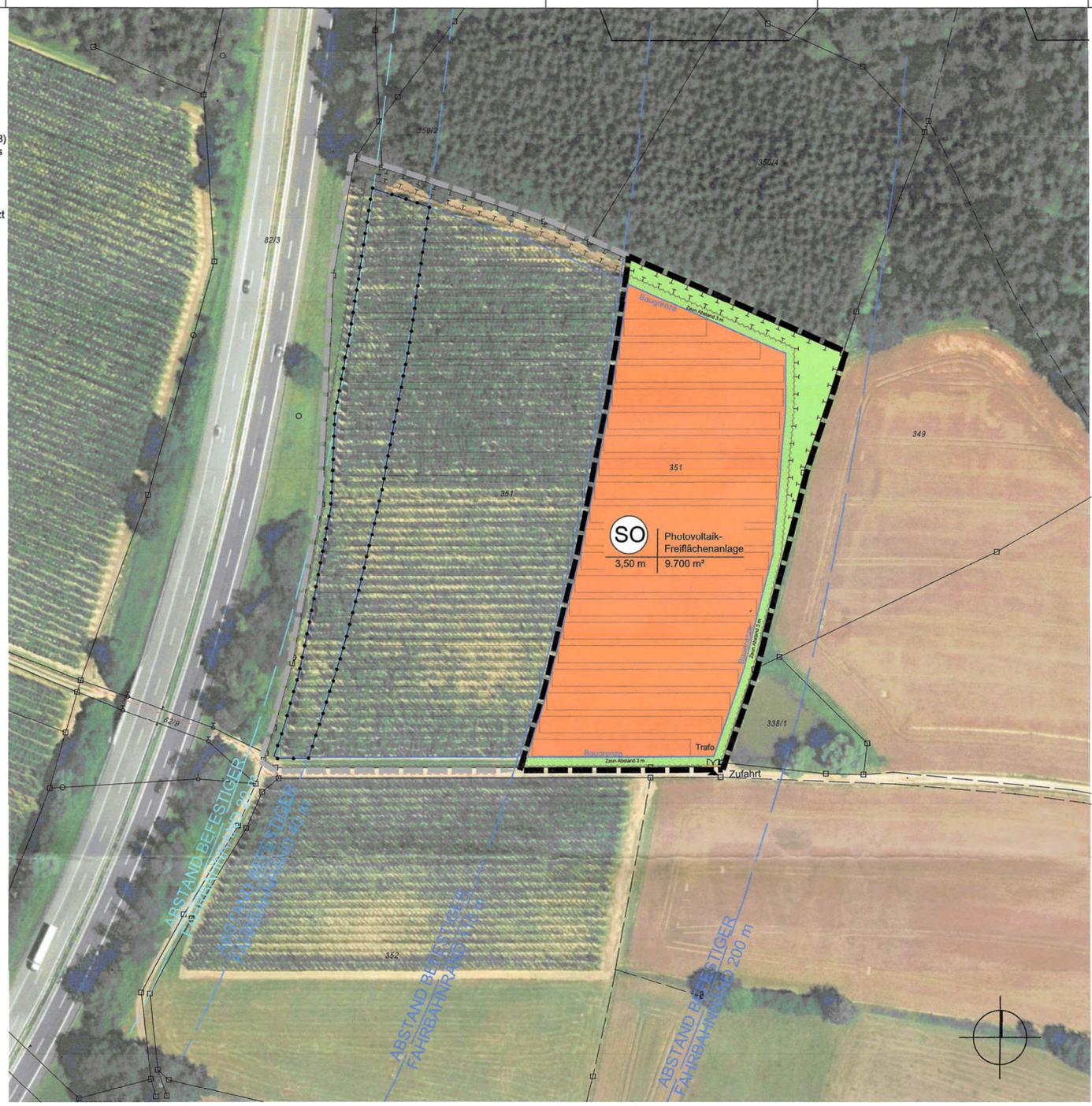
 1. Art der baulichen Nutzung
 2. Zweckbestimmung
 3. maximal zulässige Anlagenhöhe über Geländeoberfläche
 4. Fläche der überbaubaren Grundstücksflächen in m²
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - 3.1 Baugrenze
 - 3.2 Umzäunung der Anlage 2,30 m hoch, Fläche innerhalb der Umzäunung 10.514 m²
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 4.1 Zufahrt zur Photovoltaikanlage in wasserdurchlässiger Bauweise, Abflussbeiwert maximal 0,6
 - 4.2 Einfahrtbereich Tor
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 5.1 private Grünflächen
extensive Grünlandflächen
 - 5.2 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)
 - 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.

II. PLANLICHE HINWEISE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- - - Geltungsbereich bestehender Sondergebiete
- Flurkarte mit Flurnummern
- Schema zur möglichen Aufstellung der Solarmodule
- - - Leitungsverlauf zum Einspeisepunkt
- Abgrenzung zur zeitlichen Zulässigkeit (§ 9 Abs. 2 BauGB)

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bebauung**
 - Art und Maß der baulichen Nutzung**
Zulässig ist die Errichtung einer gewerblich genutzten Freiflächen-Photovoltaikanlage bestehend aus Solarmodulen auf starren Modulträgern, Trafostationen 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.
 - Einfriedung**
Eine Einfriedung des Geländes ist bis 2,30 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 bestehende Hecken und Ranken berücksichtigen. Die Ausgleichsflächen liegen außerhalb der Einzäunung.
 - Zeitliche Befristung**
Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB ist die bauliche 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.
 - 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 sind grundsätzlich keine Strukturen zu schaffen, die oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser sammeln und 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.
 - Geländeoberfläche**
Die vorhandene Geländeoberfläche wird nicht verändert.
 - Flächenversiegelung**
Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß beschränkt. Die gesamte Fläche, auch unter den Modulträgern, mit Ausnahme der Nebenanlagen und Trafostationen, wird als extensives Grünland gepflegt. Zufahrtbereiche dürfen nur bis zu einem Abflussbeiwert von 0,6 teilversiegelt werden, was einem Schotterweg entspricht.
- Verkehrsflächen**
 - 2.1 **private Zufahrt**
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 Feuerwehrzufahrt ist bis zur Toranlage herzustellen.



- Grünordnung**
Um Ackerbrüter zu schonen, darf die Baufeldfreimachung nicht während der Brutzeit von März bis Juli erfolgen. 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.
- Grünflächen**
Sämtliche Flächen – auch unter den Modulen – 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.
- Ansaat**
Für die Ansaat der Modulflächen ist standorttypisches kräuter- und blütenreiches Wiesensaatgut zu verwenden. Leguminosen und Weidelgras sind auszuschließen. Für die Ausgleichsflächen ist vorwiegend samenhaltiges Mähgut aus artenreichen Extensivwiesen der Umgebung in Form von Mäh- oder Druschgut zu verwenden. Ansonsten ist ausschließlich autochthones Wiesensaatgut mit Herkunftsangabe Ursprungsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion zu verwenden.
- Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung**
 - 4.1 **Ausgleichsbedarf**
Der Ausgleichsbedarf 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 innerhalb der Planfläche liegt der Kompensationsfaktor bei 0,2. Somit ergibt sich für die eingezäunte Fläche von 10.514 m² x 0,2 ein Ausgleichsflächenbedarf von 2.103 m².
 - 4.2 **Ausgleichsfläche**
Ein Anteil von 1.208 m² des Ausgleichsbedarfs ist auf einer externen Fläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 341 in der Gemarkung Oberempenbach zu erbringen. Auf der Eingriffsfläche Flur 351 sind 895 m² Ausgleich zu erbringen. Die Ausgleichsfläche beträgt insgesamt 2.103 m² außerhalb des eingezäunten Anlagenbereichs. Die Ausgleichsflächen sind im Gelände optisch dauerhaft durch Baumplantagen oder Setzungen von Eichenposten zu markieren.
 - 4.3 **Ausgleichsmaßnahmen**
Die Ausgleichsfläche auf Flur 351 sowie die externe Ausgleichsfläche auf Flur 341 ist mit dem Entwicklungsziel extensives Grünland nach dem Biotoptyp GU herzustellen. Für die Ansaat ist autochthones Wiesensaatgut oder samenhaltiges Mähgut aus artenreichen Extensivwiesen der Umgebung in Form von Mähgut, Druschgut oder Reichtgut zu verwenden. Handelt es sich um Mischungen sind unzulässig. Der Biotoptyp GU 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 der Mahd sind rund 20% der Fläche in jeweils wechselnden Bereichen von der Mahd auszuspären und zu belassen. Diese Brachstreifen sind beim nächsten Mahddurchgang mitzumähen. Das Mähgut ist aus den Flächen zu entfernen. Eine Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Alternativ ist eine extensive Beweidung zulässig.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

- Dingliche Sicherung**
Eine dingliche Sicherung, die eine Handlungs- und Unterlassungsverpflichtung beinhaltet, ist als beschränkte persönliche Dienstbarkeit gem. §1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in das Grundbuch einzutragen.
- Bodendenkmäler**
Werden bei Bodenarbeiten Bodendenkmäler aufgefunden, ist dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.
- Sparten**
Vor Baubeginn ist vom Anlagenhersteller eine Spartenabfrage durchzuführen und Planauskunft mit den nötigen Sicherheitsanforderungen einzuholen und zu beachten. Bei Erdkabeln ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten. Innerhalb des Grundstücks der A 93 darf kein Eingriff erfolgen.
- Alltlasten**
Die von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Flächen sind im Alltlastenkataster des Landratsamtes Kelheim derzeit nicht eingetragen. Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Alltlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind beim Landratsamt Kelheim zu melden.
- 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 Feuerwehrzufahrt 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.



Externe Ausgleichsfläche auf Flur 341 in Oberempenbach

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. Auf dem Grundstück der A 93 dürfen keine Kabel verlegt werden.

Immissionsschutz
Die Module der geplanten Anlage sind nach Süden ausgerichtet. Eine Bebauung im Bereich der geplanten Photovoltaikanlage besteht nicht. Dadurch wird davon ausgegangen, dass von der geplanten Photovoltaikanlage keine schädlichen Umwelteinwirkungen für benachbarte Wohnbebauungen durch Lichtimmissionen (Blendwirkung, Reflexion) ausgehen werden. Zur westlich verlaufenden Autobahn besteht ein Mindestabstand von 110 Metern. Zwischen der Autobahn und der Anlagenverlängerung liegt eine Freiflächen-photovoltaikanlage. Dadurch wird davon ausgegangen, dass keine störenden Blendungen auftreten können. Sollten dennoch Blendungen auftreten, die Verkehrsteilnehmer auf der A 93 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. An Waldrändern muss mit der Gefahr von Windbruch gerechnet werden.

V. VERFAHRENSVERMERKE

- Verfahrensvermerk Bebauungsplan**
- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 29.03.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.04.2022 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 29.03.2022 hat in der Zeit vom 14.04.2022 bis 16.05.2022 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 29.03.2022 hat in der Zeit vom 14.04.2022 bis 16.05.2022 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.06.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.06.2022 bis 26.07.2022 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.06.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.06.2022 bis 26.07.2022 öffentlich ausgelegt.
 - Die Stadt Mainburg hat mit Beschluss vom 10.08.2022 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.08.2022 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf deshalb keiner Genehmigung.
- Stadt Mainburg, den 23.11.2022
1. Bürgermeister Helmut Fichtner
7. Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausfertigt.
- Stadt Mainburg, den 23.11.2022
1. Bürgermeister Helmut Fichtner

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 25.11.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich in der Hallertauer Zeitung und im Internet 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- Stadt Mainburg, den 28.11.2022
1. Bürgermeister Helmut Fichtner

Landratsamt Kelheim
Eing.: 02. Dez. 2022
Az.:
SG: Beil.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN STADT MAINBURG IN NIEDERBAYERN

SONDERGEBIET PHOTOVOLTAIK-FREIFLÄCHENANLAGE MEILENHAUSEN II ERWEITERUNG, FLUR 351

Dipl. Ing. STEFAN JOVEN
PLANUNGSBÜRO
Landschafts-, Freiraumplanung
Wasser-, Tiefbau
Ingeborgstr. 22
81825 München
Mobil (0172) 2728887
Telefon (089) 43987339

rechtsverbindliche Fassung