

Landratsamt Kelheim	
Eing.:	29. Feb. 2016
Az.:	
SG:	Beil:

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN SO "PHOTOVOLTAIK - FREIFLÄCHENANLAGEN BEI OBEREMPFFENBACH - ERWEITERUNG"

der



STADT MAINBURG

Marktplatz 1 - 4
84048 Mainburg
Landkreis Kelheim

Satzungsexemplar

Maßstab:	1 : 2.000
Plandatum:	18.08.2015
Bearbeitet:	F. Thamm
Vorentwurf:	28.04.2015
Entwurf:	16.06.2015

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

E VERFAHRENSVERMERKE

1 **Aufstellungsbeschluss**

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans wurde von der Stadt Mainburg am 28.04.2015 gefasst und am 05.05.2015 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2 **Bürgerbeteiligung**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 28.04.2015 erfolgte in der Zeit vom 05.05.2015 bis 02.06.2015 (§ 3 Abs. 1 BauGB).

3 **Trägerbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 28.04.2015 erfolgte in der Zeit vom 29.04.2015 bis 02.06.2015 (§ 4 Abs. 1 BauGB).

4 **Öffentliche Auslegung**

Die öffentliche Auslegung des Bebauungs- und Grünordnungsplan-Entwurfes in der Fassung vom 16.06.2015 erfolgte in der Zeit vom 30.06.2015 bis 30.07.2015 (§ 3 Abs. 2 BauGB). Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

5 **Satzungsbeschluss**

Die Stadt Mainburg hat mit Beschluss vom 18.08.2015 den Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 18.08.2015 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

6 **Ausfertigung**

Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.



Mainburg, den

18. Feb. 2016

Josef Reiser

1. Bürgermeister

7 **Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am
ortsüblich in der Hallertauer Zeitung bekanntgemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt mit der Bekanntmachung **in Kraft**. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 und 4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.



Mainburg, den

23. Feb. 2016

Josef Reiser

1. Bürgermeister

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN SONDERGEBIET
"PHOTOVOLTAIK-FREIFLÄCHENANLAGEN BEI OBEREMPFBACH -
ERWEITERUNG"**

SATZUNG

Die Stadt Mainburg erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 118 der Verordnung vom 31. 08 2015 (BGBl. I S. 1474), 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 nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom 18.08.2015 den Bebauungsplan SO „Photovoltaik-Freiflächenanlagen bei Oberempfbach - Erweiterung“ als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 18.08.2015 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2

Bestandteile dieser Satzung

Bebauungsplan mit

1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:2.000 und
2. textlichen Festsetzungen

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

A FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN (SIEHE PLANZEICHNUNG)

B FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN (PlanzV90)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)



Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

zulässig ist nur die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit Solar-Modulen, Trafostationen und weiteren Nebenanlagen, Geländeoberfläche mit extensiver Grünlandnutzung

Rückbau und Folgenutzung

Die Nutzung als Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächenanlage" gilt bis zu einer dauerhaften Aufgabe der Photovoltaik-Freiflächenanlage. Sämtliche bauliche und technische Anlagen einschließlich elektrischer Leitungen, Fundamente und Einzäunungen sind rückstandsfrei zu entfernen. Diese Rückbauverpflichtung gilt ebenfalls für die Ausgleichsflächen. Als Folgenutzung wird landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)

Nutzungsschablone

1.	2.
3.	4.

1. Gebiet mit Angabe der Nutzungsart

2. zulässige Gewerbebetriebe

3. maximal zulässige Anlagenhöhe über Geländeoberfläche (Bezugshöhe = natürliches Gelände)

4. maximal zulässige Grundflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

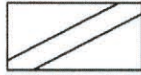
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



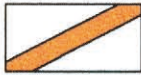
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



öffentliche Straßenverkehrsflächen: bestehende und neu anzulegende Feldwege in wasserdurchlässiger Bauweise; zur Erschließung der Photovoltaikanlagen und der umgebenden Flurstücke



private Straßenverkehrsflächen: bestehende und neu anzulegende Feldwege in wasserdurchlässiger Bauweise; zur Erschließung der Photovoltaikanlagen und der umgebenden Flurstücke

5. Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Absatz 6 BauGB)



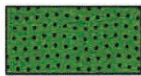
Elektrizität: Trafostation

6. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Private Grünfläche - extensive Wiesenflächen



Private Grünfläche - Schotterrasen befahrbar

7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)



Ackerflächen



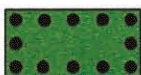
Fläche für Wald



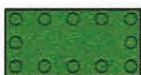
Aufforstung, natürliche Waldgesellschaft (Ersatzaufforstung)

8. 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)



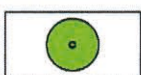
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern



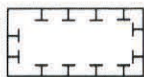
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: zu pflanzende Feldgehölze, Baum-Strauch-Hecken und Waldsäume, autochthon



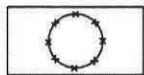
Baum Bestand zu erhalten



Baum zu pflanzen



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



Gehölze zu entfernen bzw. umzupflanzen

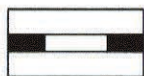
9. Sonstige Planzeichen



Grenze der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplans



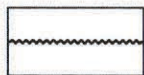
Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der Deckblätter Nr.1 der
Bebauungs- und Grünordnungspläne
Sondergebiet "Photovoltaik - Freiflächenanlage Oberempfenbach"
Sondergebiet "Photovoltaik - Freiflächenanlage Oberempfenbach II"
Sondergebiet "Photovoltaik - Freiflächenanlage Oberempfenbach III"



Gemeindegrenze



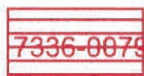
Hochspannungsleitung 380-kV Freileitung; Betreiber: TenneT TSO GmbH
mit Darstellung des Schutzstreifens (80 m; Maße bezogen auf die
tatsächliche Leitungsachse im Gelände)



Zaunlinie, bis 2,20 m Höhe



Blendschutzzaun, 3,50 m Höhe (in Geltungsbereich II/2)



Biotop (amtliche Biotopkartierung 2014)



Anbauverbotszone (40 m entlang der Autobahn A 93)
(20 m entlang der Staatsstraßen St 2049 und St 2335)
gelbe Linie: Vorrücken auf 20 bzw. 15 m



Flurkarte mit Flurnummern (Quelle: digitale Flurkarte, Stand: 01.08.2008)



Höhenlinien (Vermessungsbüro ASTHO Vermessungs GmbH vom 22.07.2014)



Schema zur möglichen Aufstellung der Solarmodule



Einfahrtstor



Gehölzbestand (außerhalb der Geltungsbereiche)

C FESTSETZUNG DURCH TEXT

1. BAUWEISE

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet

Zulässig ist die Errichtung von gewerblich genutzten Freiflächen-Photovoltaikanlagen bestehend aus Solar-Modulen, Trafostationen und weiteren Nebenanlagen bis zu einer maximal zulässigen Anlagenhöhe von 3,5 m. Die Grundflächenzahl ist auf 0,35 begrenzt.

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

1.2. Anbauverbotszonen

In Absprache mit der Autobahndirektion Südbayern und dem Staatlichen Bauamt Landshut dürfen die Modulflächen der Photovoltaik-Freiflächenanlagen in die Anbauverbotszone der Autobahn (40 m nach Art. 9 Abs. 1 FStrG) bis auf einen Abstand von 20 m und in die Anbauverbotszone der Staatsstraßen (20 m nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG) bis auf einen Abstand 15 m errichtet werden. Die Errichtung anderer baulicher Anlagen (z.B. Trafohaus), ebenso wie die Errichtung von Werbeanlagen ist innerhalb der Bauverbotszonen unzulässig.

1.3. Einfriedung

Eine Einfriedung des Geländes ist bis 2,20 m Höhe, in einer Ausführung als Maschendrahtzaun zulässig. Ein Abstand von min. 0,15 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger). Die Zaunlinie muss bestehende Hecken und Ranken berücksichtigen.

Für den Geltungsbereich II/2 ist zur A 93 hin ein Blendschutzzaun erforderlich. Es ist eine Höhe von 3,50 m über natürlichem Gelände sicherzustellen.

1.4. Regenwasser

Die Versickerung des in den Sondergebieten anfallenden unverschmutzten Dach- und Oberflächenwassers hat auf dem jeweiligen Grundstück breitflächig über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Dabei ist eine hydraulische Überlastung der Durchlässe unter der Autobahn zu vermeiden und eine ungehinderte Abflussmöglichkeit über selbige sicherzustellen. Die Bodenversiegelung ist dabei auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Um eine zusätzliche Retentionswirkung zu erzielen, sind die Umfahrten aus Schotterrasen mit einem Gegengefälle auszubilden.

1.5. Geländeoberfläche

Die vorhandene Geländeoberkante darf nicht verändert werden.

Zum Schutz von bodenbrütenden Arten dürfen die Baumaßnahmen nicht im Zeitraum von Anfang März bis Ende Juli erfolgen.

2. VERKEHRSFLÄCHEN

2.1. Private Zufahrtsstraßen

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Anlagen zur St 2049 und St 2335 sind nicht zulässig. Die Zufahrten sind luft- und wasserdurchlässig (z.B. Schotter, Fugenpflaster) auszuführen.

2.2. Feldwegeinmündungen

Für die Erweiterungsflächen erforderliche Feldwegeinmündungen in die St 2335 und St 2049 sind auf eine Länge von mind. 15 m (gemessen vom befestigten Fahrbahnrand) mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag zu versehen. Die Entwässerung der Einmündungsflächen ist so zu gestalten, dass kein Oberflächenwasser den Staatsstraßen zufließen kann.

3. GRÜNORDNUNG

3.1. Grünflächen

Mit Ausnahme der bestehenden Gehölzstrukturen, der landwirtschaftlich genutzten Flächen, des Schotterrasens und der Pflanzflächen sind sämtliche Flächen - auch unter den Modulen - als extensives Grünland herzustellen. Die Flächen sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen, die 1. Mahd hat frühestens ab dem 15. Juli zu erfolgen. Das Mahgut ist umgehend aus den Flächen zu entfernen. Eine Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Alternativ ist eine extensive Beweidung mit einer jährlichen Weidpflege durch Mulchmahd zulässig.

3.2. Ansaat

Zur Entschärfung der Probleme mit Überschwemmungen und Bodenerosion ist bei der Ansaat der Grünlandflächen in den Geltungsbereichen dem Saatgut Kresse oder andere schnellwüchsige Arten beizufügen, um ein baldiges Schließen der Vegetationsdecke und somit einen wirksamen Erosionsschutz zu erzielen. Generell ist bei der Ansaat der Grünflächen autochthones Saatgut zu verwenden (Herkunftsregion 9 Molassehügelland).

3.3. Gehölzpflanzungen

Pflanzungen von Strauchhecken und Feldgehölzen sind als gestufter Bestand auszubilden. Als Mindestgröße sind verpflanzte Sträucher (2xv, min. 3-5 Grundtriebe, 60-100 cm) und verpflanzte Heister (2xv, 200-250 cm) zu pflanzen. Die Gehölzpflanzungen sind mit max. 5% Heistern anzulegen. Der Pflanzabstand beträgt in der Reihe 1,50 m und zwischen den Reihen 1,00 bis 1,50 m (mit gegeneinander versetzten Reihen). Es ist autochthones Pflanzgut zu verwenden (Herkunftsregion 9 Molassehügelland).

3.4. Artenliste

Die Artenliste für Gehölze ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.

3.5. Gehölzbestand

Rodungen haben zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar zu erfolgen.

Die Gehölzbestände sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten. Die Pflege ist durch ein entsprechendes Konzept für die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde konkret zu definieren und regelmäßig durchzuführen.

4. ANWENDUNG DER NATURSCHUTZFACHLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

4.1. Ausgleichsflächen

Der Ausgleichsbedarf beläuft sich bei einem Kompensationsfaktor von 0,2 (für landwirtschaftliche Flächen) bzw. 0,8 (für extensives Grünland, Ranken, Gehölze) und einem zusätzlichen Ersatz für die zu rodenden Waldflächen und das entfallende Biotop von 1:1 auf insgesamt 33.085 m². Er wird in Form von Teilausgleichen innerhalb der Geltungsbereiche (insgesamt 17.144 m² zzgl. 392 m² für Biotop) und als Ersatzaufforstung auf Fl.Nr. 564 und 562 (18.000 m²) bewerkstelligt.

4.2. Anpflanzung und Ansaat

Auf den Ausgleichsflächen sind ausschließlich autochthone Gehölze mit Herkunftsnachweis zu pflanzen bzw. die extensiven Wiesenflächen mit autochthonem Saatgut herzustellen.

4.3. Waldsaum im Geltungsbereich III/2

Ziel ist die Schaffung eines natürlichen Waldsaums bestehend aus Groß- und Kleinsträuchern mit vorgelagertem Krautsaum (4.246 m²). Hierbei sind lediglich in der ersten Reihe am derzeitigen Waldrand Großsträucher zulässig (bis 10 m Höhe), die restlichen, vorderen Reihen sind ausschließlich aus Kleinsträuchern herzustellen (bis 3 m Höhe). Der vorgelagerte Saum ist durch eine jährliche Mahd freizuhalten. Das Mähgut ist umgehend aus der Fläche zu entfernen um eine gewisse Aushagerung zu erzielen.

4.4. Obstbäume im Geltungsbereich IV

Die Obstbäume, die im Geltungsbereich IV aufgrund der Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage gerodet werden müssen, sind innerhalb des Geltungsbereiches zu ersetzen.

D HINWEISE DURCH TEXT

Landwirtschaft:

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch) ist ortsüblich und insofern hinzunehmen.

Bodendenkmäler:

Im Gebiet des Bebauungs- und Grünordnungsplans sind keine Bodendenkmäler bekannt. Dennoch unterliegen bei Erdarbeiten zutage kommende Hinweise auf Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG. Untere Denkmalschutzbehörde ist das Landratsamt Kelheim.

Telekommunikationslinien:

Im Bereich von Geltungsbereich V befinden sich entlang der St 2049 Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert bzw. beschädigt werden.

Mahd der Ausgleichsflächen:

Zur Schonung der Tierwelt bei der Mahd sollten zusätzliche Maßnahmen, wie eine Mahd von innen nach außen und eine Mahd mit Messermähwerk angestrebt werden. Ebenso ist das Belassen von wechselnden Brachstreifen in einer Größenordnung von 10 % der Fläche als Rückzugsbereiche bei jedem Mahddurchgang sinnvoll.

