

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN BAUGEBIET "UNTEREMPFBENBACH SÜD - EHEMALIGE KIESGRUBE"

DECKBLATT NR. 1

der



STADT MAINBURG

Marktplatz 1 - 4
84048 Mainburg

Landkreis Kelheim

Maßstab: 1 : 1.000 / 1 : 2.000
Plandatum: 14.07.2016
Bearbeitet: F. Thamm

Vorentwurf: 19.05.2015
Entwurf: 10.12.2015

Wankner und Fischer

Alte Ziegelei 18 85386 Eching

Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner



Telefon 0 81 33 / 91 85 - 0

Telefax 0 81 33 / 91 85 - 19

Email buero@wankner-und-fischer.de

F VERFAHRENSVERMERKE**1 Aufstellungsbeschluss**

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans wurde vom Stadtrat der Stadt Mainburg am 19.05.2015 gefasst und am 31.07.2015 ortsüblich in der Hallertauer Zeitung bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 19.05.2015 erfolgte in der Zeit vom 28.10.2015 bis 26.11.2015 (§ 3 Abs. 1 BauGB).

3 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 19.05.2015 erfolgte in der Zeit vom 26.10.2015 bis 26.11.2015 (§ 4 Abs. 1 BauGB).

4 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 10.12.2015 erfolgte in der Zeit vom 13.05.2016 bis 13.06.2016 (§ 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 des Bau- und Umweltausschusses vom 14.07.2016 den Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.07.2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



02. Nov. 2016

Mainburg, den

Josef Reiser
Erster Bürgermeister

6 Ausfertigung

Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.



02. Nov. 2016

Mainburg, den

Josef Reiser
Erster 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.

03. Nov. 2016



04. Nov. 2016

Mainburg, den

Josef Reiser
Erster Bürgermeister

STADT MAINBURG - LANDKREIS KELHEIM**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN BAUGEBIET****"UNTEREMPFBACH SÜD - EHEMALIGE KIESGRUBE" DECKBLATT 1****Präambel**

Die Stadt Mainburg erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch das Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen v. 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), 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 Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechtes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Unterempfenbach Süd - ehemalige Kiesgrube“ mit Deckblatt Nr. 1 als Satzung.

§ 1**Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 14.07.2016 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2**Bestandteile dieser Satzung**

Bebauungsplan mit

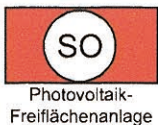
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und
2. Textlichen Festsetzungen

§ 3**Inkrafttreten**

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

SATZUNG:**A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN****1. Art der baulichen Nutzung**

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



Sondergebiet - Zweckbestimmung "Photovoltaik" (§ 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. Als Folgenutzung - mit Ausnahme der Gehölzbestände und Ausgleichsflächen - wird landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3,50 mmaximal zulässige Anlagenhöhe in Metern über Geländeoberfläche
(Bezugshöhe = natürliches Gelände)**0,35**

maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

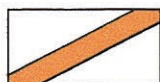
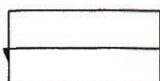
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

4. Verkehrsflächen

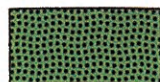
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

private Straßenverkehrsflächen: Zufahrt zur Photovoltaikanlage in
wasserdurchlässiger Bauweise

Einfahrtbereich: Tor

5. Grünflächen

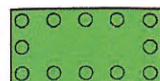
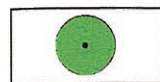
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche - extensive Wiesenflächen, vereinzelt mit
Gehölzstrukturen

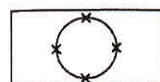
Private Grünfläche - Schotterrasen befahrbar

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

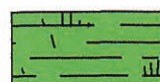
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von
GewässernUmgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen: zu pflanzende Feldgehölze u. Baum-Strauch-Hecken,
autochthon

Bäume Bestand zu erhalten



Bäume zu entfernen



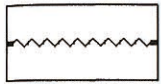
Feuchtstandort

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

7. Sonstige Planzeichen

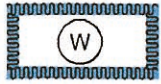


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



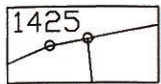
Zaunlinie, bis 2,20 m Höhe

B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Wasserschutzgebiet

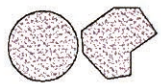
C DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER



Flurkarte mit Flurnummern (Quelle: digitale Flurkarte, Stand: 11.11.2014)



Schema zur möglichen Aufstellung der Solarmodule



Gehölzbestand (außerhalb des Geltungsbereiches)

D FESTSETZUNG DURCH TEXT

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG IM SONDERGEBIET

Zulässig ist die Errichtung einer gewerblich genutzten Freiflächen-Photovoltaikanlage 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.

2. EINFRIEDUNG

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

3. REGENWASSER

Sämtliches im Sondergebiet anfallendes unverschmutztes Dach- und Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Um eine zusätzliche Retentionswirkung zu erzielen, ist die Umfahrt aus Schotterrasen mit einem Gegengefälle auszubilden. Entlang des Aufhausener Weges ist eine zur Ableitung des Hochwassers ausreichend dimensionierte, wallartige Bodenmodellierung anzulegen (Schutz des Weges).

Anfallendes Niederschlagswasser wird in dem bestehenden Regenrückhaltebecken auf Fl.Nr. 807 und in der Regenrückhaltegrube im Süden gesammelt.

Bei dem Regenrückhaltebecken auf Fl.Nr. 807 ist dauerhaft ein Rückhaltevolumen von mind. 140 m³ (5-jähriges Regenereignis) sicherzustellen. Der Drosselabfluss muss dabei mind. 60 l/s betragen.

4. GELÄNDEOBERFLÄCHE

Die vorhandene Geländeoberfläche gemäß genehmigter Rekultivierung darf nicht verändert werden.

5. FLÄCHENVERSIEGELUNG

Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

6. VERKEHRSFLÄCHEN - PRIVATE ZUFAHRTSSTRASSE

Die Oberfläche ist luft- und wasserdurchlässig (Schotter, Fugenpflaster) auszuführen. Die Zufahrt muss der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" (Fassung 02/2007) entsprechen.

7. GRÜNORDNUNG

7.1. Grünflächen

Mit Ausnahme der bestehenden Gehölzstrukturen, des Schotterrasens und der Pflanzflächen sind sämtliche Flächen - auch unter den Modulen - sowie die Flächen der externen Ausgleichsflächen als extensives Grünland nach dem Biotoptyp GE herzustellen. Die Flächen sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen, dabei hat die 1. Mahd frühestens ab dem 15. Juni zu erfolgen. Das Mähgut ist umgehend aus den Flächen zu entfernen. Eine Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

7.2. Ansaat

Für die Ansaat ist autochthones Wiesensaatgut oder samenhaltiges Mähgut aus Extensivwiesen in der Umgebung zu verwenden. Handelsübliche Mischungen sind unzulässig. Ein entsprechender Nachweis der regionalen Herkunft des Saatgutes ist vorzulegen.

Zur Entschärfung der Probleme mit Überschwemmungen und 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.

7.3. 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 mindestens 20% 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). Auf die Verwendung von autochthonem Pflanzgut ist zu achten.

7.3. Obstbäume und Eichen

Für die Streuobstwiese im Geltungsbereich sind hochstämmige Obstgehölze zu pflanzen. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Obstgehölze für die Ausgleichsmaßnahme auf Fl.Nr. 1181 und 1188, Gemarkung Sandelzhausen sind Hochstämme 3xv, mB, STU 14-16.

Die Mindestgröße der Eichen (*Quercus robur*) für die Ausgleichsmaßnahme auf Fl.Nr. 1181 und 1188, Gemarkung Sandelzhausen sind Hochstämme (H. 3xv, ew, mB, STU 18-20).

Auf die Verwendung von autochthonem Pflanzgut ist zu achten.

7.4. Artenliste

Die Artenliste für Gehölze ist der Begründung zum vorherigen Bebauungs- und Grünordnungsplan zu entnehmen.

7.5. Gehölzbestand

Der Gehölzbestand und die mageren bzw. feuchten Vegetationsstrukturen am Ortsrand 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.

8. ANWENDUNG DER NATURSCHUTZFACHLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

8.1. Allgemeines zum Ausgleichsbedarf

Der Ausgleichsbedarf für die Eingriffsfläche beläuft sich bei einem Kompensationsfaktor von 0,2 auf 9.429 m². Der durch die Tektur der Rekultivierungsplanung zu erbringende Ersatz für die entfallende Magerwiese von 1:1 beträgt 10.888 m². Der Ausgleichsbedarf wird in Form eines Teilausgleichs innerhalb des Geltungsbereiches und in Form mehrerer externer Teilausgleiche erbracht.

Die Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches belaufen sich auf insgesamt 10.752 m². Von dieser Gesamtfläche dienen 9.914 m² als Ausgleichsfläche für die Erweiterung der Photovoltaik-Freiflächenanlage und die übrigen 838 m² als Ausgleich für die durch die Tektur der Rekultivierungsplanung entfallende Magerwiese.

Die zu fällenden Eichen (12 Stück) entlang des Aufhausener Weges sind 1:1 zu ersetzen.

8.2. Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches - ortsrandliche Streuobstwiese

Ziel ist die Schaffung eines artenreichen Extensivgrünlands (Biotoptyp GE) bestanden mit Obstbäumen (Biotoptyp WÜ). Hierzu ist mindestens ein Hochstamm pro 150 m² zu pflanzen, was für die beiden Obstwiesen insgesamt mindestens 23 Bäume ergibt. Es dürfen ausschließlich die Baumscheiben (Ø max. 4 m) gedüngt werden, auf der restlichen Fläche ist auf Düngemittel und chemische Pflanzenschutzmittel zu verzichten. Die Fläche ist durch eine 2-malige Mahd freizuhalten, das Mähgut ist zu entfernen.

Die Entwicklungsdauer beträgt voraussichtlich 10-25 Jahre.

8.3. Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches - Feldgehölzpflanzungen

Die vorhandenen Feldgehölzpflanzungen entlang der nördlichen Zaunlinie werden teilweise vergrößert. Diese sind analog zu den bisher erfolgten Pflanzungen durchzuführen. Das Entwicklungsziel sind naturnahe Feldgehölze (Biotoptyp WO). Die Gehölzpflanzungen sind mind. zwei Jahre durch eine jährliche Mahd freizuhalten, das Mahdgut ist zu entfernen. Die Entwicklungsdauer beträgt voraussichtlich 10-20 Jahre.

8.4. Externe Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 1102 und 1273, Gemarkung Sandelzhausen

Das Entwicklungsziel ist artenreiches Extensivgrünland (Biotoptyp GE). Die Entwicklungsdauer beträgt voraussichtlich 10 Jahre. Die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sind in den *Festsetzungen durch Text* unter 7. *Grünordnung* beschrieben.

8.5. Externe Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 897, Gemarkung Oberempfenbach

Für den Eingriff auf Flurnummer 1432 (Eigentümer: Herr Wimmer) wird eine Teilfläche der Flurnummer 897 als Ausgleichsfläche herangezogen werden (512 m²). Ziel ist auch hier die Schaffung von artenreichem Extensivgrünland (Biotoptyp GE). Die ersten zwei Jahre ist die Fläche durch extensive Ackernutzung auszuhagern, anschließend ist das extensive Grünland anzulegen. Das Grünland ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen, das Mahdgut ist dabei umgehend aus den Flächen zu entfernen. Eine Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Die Entwicklungsdauer beträgt voraussichtlich 10 Jahre.

8.6. Externer Ausgleich auf Fl.Nr. 1181 und 1188, Gemarkung Sandelzhausen

Die zu fällende Baumreihe entlang des Aufhausener Weges wird 1:1 auf den Fl.Nr. 1181 und 1188, Gemarkung Sandelzhausen ersetzt. Hier soll eine Baumreihe aus Eichen und Obstbäumen, die abwechselnd gepflanzt werden, entstehen. Es sind 12 Eichen und 11 Obstbäume in einem Abstand von 12 m zu pflanzen. Die Bäume sind in einen mind. 5m breiten Streifen zu pflanzen, der als Extensivgrünland zu pflegen ist (ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr). Die Größe dieser Ausgleichsfläche beläuft sich auf 1.371 m². Die Bäume sind durch einen Einzelstammschutz gegen Tierverschiss zu schützen. Die Entwicklungsdauer beträgt voraussichtlich 15 Jahre.

8.7. Anpflanzung und Ansaat

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

E HINWEISE DURCH TEXT**Ausgleichsflächen:**

Die Fertigstellung der Kompensationsflächen sind der Unteren Naturschutzbehörde zu melden. Für die Verwendung von autochthonem Saatgut ist der Unteren Naturschutzbehörde ein entsprechender Nachweis vorzulegen. Die festgelegten Kompensationsflächen sind an das Ökoflächenkataster zu melden; die Untere Naturschutzbehörde ist darüber in Kenntnis zu setzen.

Landwirtschaft:

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

Bodendenkmäler:

Es kann ausgeschlossen werden, dass nach dem erfolgten Sand- und Kiesabbau im Geltungsbereich noch Bodendenkmäler anzutreffen sind.

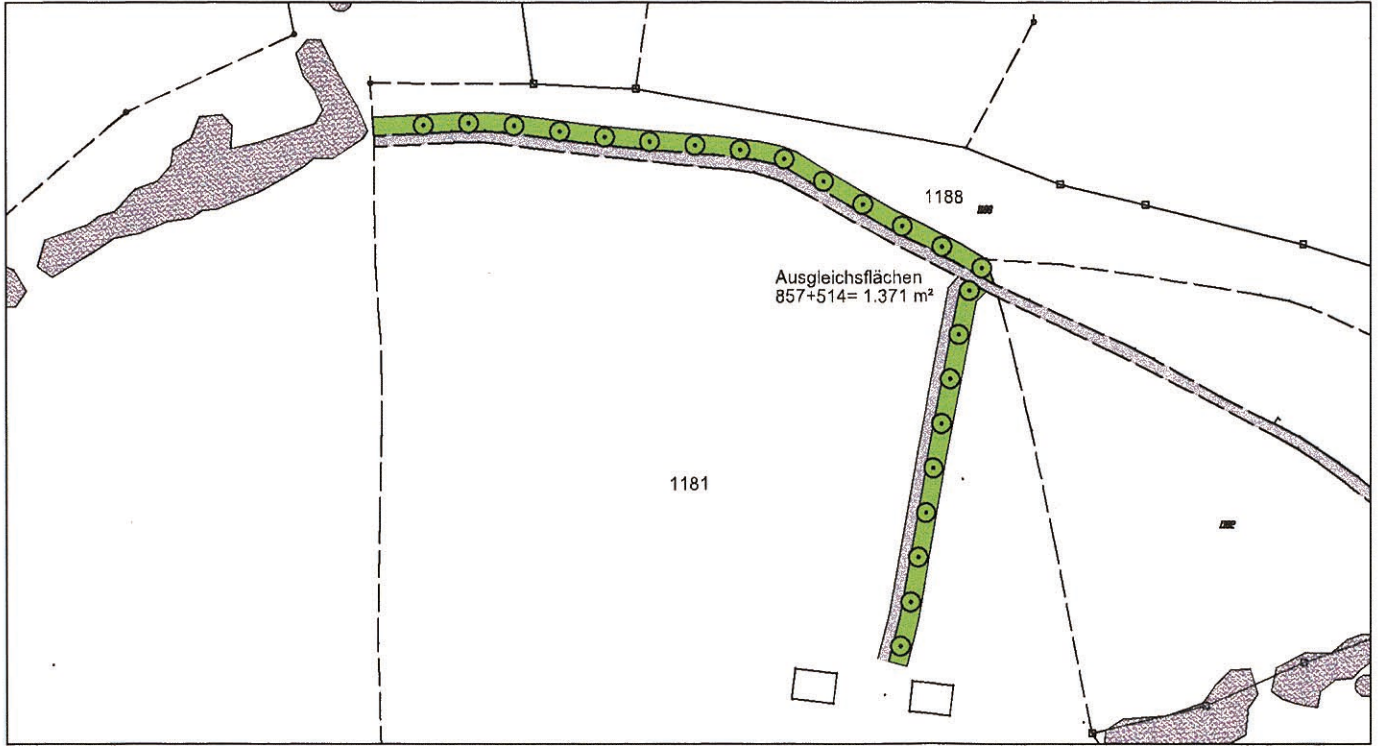
Altlasten:

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt.

Beim Anfall von organoleptischem Aushub ist das Landratsamt Kelheim, SG Staatliches Abfallrecht zu beteiligen. Auffälliges Material ist zu beproben und ggf. nach abfallrechtlichen Kriterien zu entsorgen.

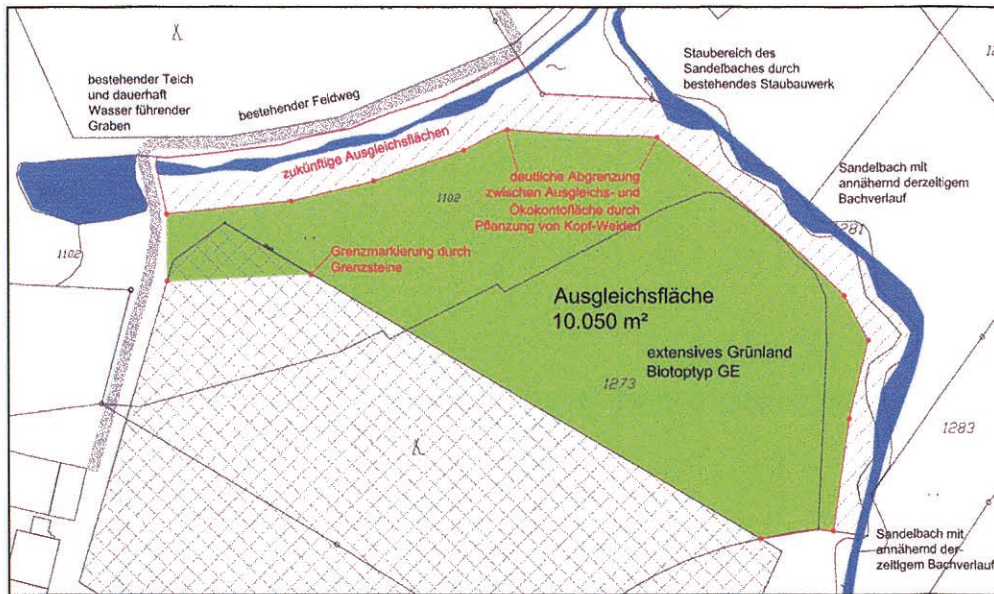
Grundwasser:

Die Grundwassermessstelle auf Fl.Nr. 1432, Gemarkung Oberempfenbach muss jederzeit zugänglich sein.

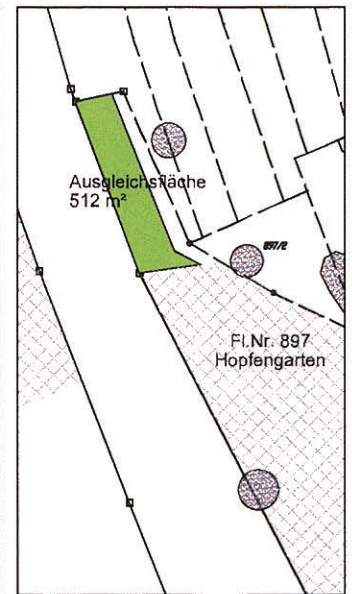


Ausgleich auf FI.Nr. 1181 und 1188, Gemarkung Sandelzhausen

M 1:2.000



Ausgleichsfläche FI.Nr. 1102, 1273, Gemarkung Sandelzhausen M 1:2.000
(Darstellung gemäß Ausgleichsflächenplan von Dipl. Ing. Stefan Joven)



Ausgleichsfläche FI.Nr. 897, Gemarkung Oberempfenbach M 1:2.000

