

STADT PFAFFENHOFEN A.D. ILM VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- PLAN Nr. 192 'SONDERGEBIET PHOTO- VOLTAIK - AM KALTENBACH'

Präambel

Die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm erlässt aufgrund
- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 12 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeihenverordnung (PlanzV)
In der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 192 "SO Freiflächenphotovoltaikanlage Am Kaltenbach" als Satzung.

Bestandteil der Satzung ist der
- Bauungsplan Nr. 192 "SO Freiflächenphotovoltaikanlage Am Kaltenbach"
in der Fassung des Satzungsbeschlusses und der
- Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung zum Satzungsbeschluss

Mit beigelegt sind
- die Begründung in der Fassung vom 08.07.2021
- der Umweltbericht in der Fassung vom 08.07.2021
- das Blendgutachten Nr. 2021-1738 vom 21.07.2021

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

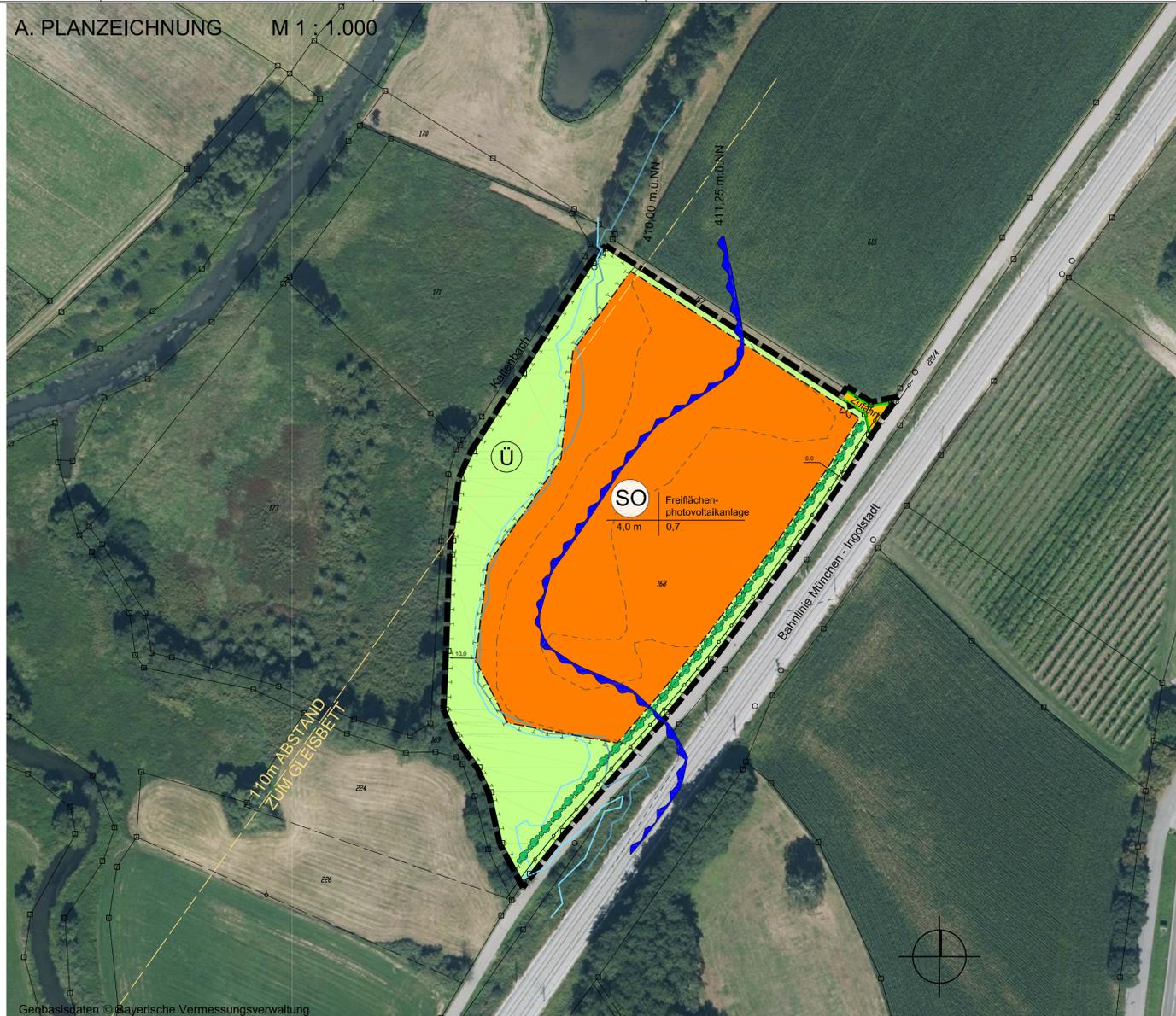
- Art der baulichen Nutzung
 Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO:
 Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaikanlage
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 Baugrenze
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 private Grünflächen
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 4.1  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB).
 4.2  Pflanzung autochthoner Sträucher als Strauchhecke zur Eingrünung, Beachtung der gesetzlichen Abstandsregeln
- Verkehrsflächen
 Tor, Einfahrtsbereich
 örtliche Verkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 Nutzungsschablone
 1. | 2. | 3. | 4.
 1. Gebiet mit Angabe der Nutzungsart
 2. Zweckbestimmung
 3. maximal zulässige Anlagenhöhe über Geländeoberfläche
 4. Grundflächenzahl

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

-  Flurkarte mit Flurnummern
-  Gashochdruckleitung mit einem Sicherheitsabstand von 3 m.
-  Höhenlinie
-  amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet
 Begrenzung Hochwassergefahrenflächen HQ 100 (LFU, Stand 26.06.2019)
 Begrenzung Hochwassergefahrenflächen HQ-Extrem (LFU, Stand 26.06.2019)

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Bebauung**
 1.1 **Zeitliche Befristung und Unzulässigkeit bis zum Eintritt von Bedingungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**
 Die oben festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen sind ab In-Kraft-Treten für 30 Jahre zulässig. Nach Ablauf dieses Zeitraums sind die Festsetzungen nicht mehr gültig und die Nutzung als Freiflächen-photovoltaikanlage somit unzulässig. Sämtliche baulichen und technischen Anlagen einschließlich elektrischer Leitungen, Fundamente und Einzäunungen sind dann rückstandsfrei zu entfernen. Die Fläche wird wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt.
- Art und Maß der baulichen Nutzung**
 Die Fertighöhe der Photovoltaikanlage ist bis max. 4,0 m zulässig, bezogen auf ein gleichmäßig geneigtes Gelände. Sie wird gemessen von der Geländeoberfläche bis zur Oberkante der Solarmodule. Der Reihenabstand zwischen den Modulreihen muss in Horizontalprojektion mindestens 2,2 m betragen. Die Höhe der Moduloberkante sowie die Neigung sind entsprechend dem Blendgutachten zu montieren. Zwischen Modulen und Anlagenzaun sind mindestens 3 m Abstand einzuhalten. Maximal sind zwei Gebäude für elektrische Anlagen zulässig. Die überbaubare Grundfläche hierfür wird auf insgesamt max. 60 m² festgelegt. Gebäude sind mit einem Flach- oder Satteldach zu errichten. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 4,0 m. Dächer dürfen nicht mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung errichtet werden. Erforderliche Zuwegungen zu Gebäuden der technischen Infrastruktur in wassergebundener Form sind mit max. 300 m² zulässig. Fassaden sind pastellfarben oder holzverschalt auszuführen. Grelle, hochglänzende oder stark reflektierende Materialien an Dächern oder Fassaden sind unzulässig.
- Einfriedung / Zaunanlagen**
 Zaunanlagen sind bis 2,50 m Höhe zulässig. Es ist eine Ausführung als Maschendrahtzaun mit doppeltem Überstegerschutz 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 haben außerhalb der Einzäunung zu liegen.
- Regenwasser**
 Sämtliches, im Sondergebiet anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück selbst breitflächig und über die belebte Bodenzone zu versickern. Es ist sicherzustellen, dass keine wassergefährdenden Stoffe ins Grundwasser gelangen. Wasserempfindliche Anlagenteile sind so zu errichten, dass diese bei Starkregenereignissen o.ä. keinen Schaden nehmen. Das ist insbesondere in Geländesenken zu beachten.
- Geländehöhen, Auf- und Abgrabungen**
 Die bestehenden Geländehöhen dürfen nicht verändert werden. Aufschüttungen oder Abgrabungen sind unzulässig.



- Flächenversiegelung**
 Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß beschränkt. Die gesamte Fläche für Freiflächen-Photovoltaik, auch unter den Modultischen, mit Ausnahme der Nebenanlagen und Trafostationen, ist als Grünland zu pflegen. Zuwegungen sind nur in wassergebundener Form zulässig.
- Verkehrsflächen**
 2.1 **Erschließung**
 Die private Zufahrt und jegliche sonstige erforderliche Erschließung, insbesondere auch mit Ver- und Entsorgungsanlagen, sind durch den Vorhabensträger herzustellen und zu sichern. Richtlinien für Brandschutz, Feuerwehrflächen und Feuerwehrezugänge sind zu beachten. Für die erforderliche Erschließung darf die private Grünfläche außerhalb von Ausgleichsflächen überbaut werden.
- Grünordnung**
 3.1 **Grünordnung innerhalb Bauflächen**
 Die Flächen unter den Photovoltaik-Modulen sind als Magerwiese zu entwickeln und zu erhalten. Die Ansaat ist mit zertifiziertem Regio-Saatgut (unterbayerische Hügel- und Plattenregion) durchzuführen. Dabei ist ein Kräuteranteil von 30 % in der Ansaatmischung einzuhalten. Der Aufwuchs innerhalb der Sondergebietsfläche ist mindestens einmal jährlich zu mähen. Alternativ ist eine Beweidung zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist unzulässig.
- Grünordnung und Artenschutz**
 3.2 Um Ackerbrüder zu schonen, darf die Baufeldreimachung nicht während der Brutzeit von März bis Juli erfolgen. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind jeweils spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme der Anlage folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen.
- Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung**
 4.1 **Ausgleichsfläche**
 Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf wird innerhalb des Geltungsbereichs auf Teilflächen des Grundstücks Fl.Nr. 168, Gemarkung Walkersbach festgesetzt und diesem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Die Ausgleichsfläche beträgt insgesamt 5.344 m².
- Ausgleichsmaßnahmen**
 4.2 Die Ausgleichsflächen sind als randliche Eingrünung der Anlage anzulegen. Die Eingrünung besteht am Ostrand aus einer 2-reihigen Strauchhecke (Ziffer B 4.2) sowie aus extensivem Grünland. Entwicklungsziel sind naturnahe Hecken nach dem Biotoptyp WH und artenreiches Extensivgrünland nach Biotoptyp GE. Das Grünland ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Für die Ansaat ist autochthones Wiesensaatgut mit einem Kräuteranteil von 30 % zu verwenden. Zur Erhöhung der Artenvielfalt ist eine Mähgutübertragung von Schnittgut aus benachbarten Feuchtbiotopflächen durchzuführen. Die Ausgleichsflächen sind ausschließlich mit autochthonem Saat- und Pflanzgut (Herkunftsregion 6.1 Alpenvorland) mit Herkunfts-angabe herzustellen. Der erste Bewirtschaftungsgang hat nicht vor dem 15.07. zu erfolgen, der zweite erfolgt ca. 8 Wochen später. Das Mähgut ist aufzunehmen, abzuführen und fachgerecht zu verwerten. Mulchen, Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Für die Hecken sind zweireihig verpflanzte Sträucher 2xv., mB, mind. 3-5 Grundtriebe, 150-200 cm hoch mit einem Abstand von 1,5 m zu pflanzen. Der Reihenabstand beträgt 1,0 m. Es sind ausschließlich autochthone Gehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen zu verwenden. Als Pflege ist ein Stockhieb durchführbar (Heckenpflege nur zwischen 01.10. und 28.02.). Es sind nur einzelne Abschnitte der Hecke in jährlich wechselnden Abschnitten zu maximal 1/4 der Gesamtlänge auf den Stock zu setzen.

Der erste abschnittsweise Stockhieb ist frühestens nach 10 Jahren Standzeit zulässig, in der Folge ist für bereits gepflegte Bereiche wiederum eine Wartezeit von 10 Jahren für weitere Stockhiebe abzuwarten. Als weitere Pflege sind Rückschnitte in die Breite zur Freihaltung von Wegen und Einfriedungen, jedoch nicht in der Höhe zulässig. Die Gehölzpflanzungen sind mindestens zwei Jahre durch eine jährlich mehrmalige Mahd freizuhalten und während der Entwicklungspflege vor Wildverbiss zu schützen. Eine extensive Beweidung des Geltungsbereichs ist nur nach Vorlage eines Beweidungskonzepts bei der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Pflanzungen und Ansaaten sind jeweils spätestens in der, auf die Inbetriebnahme der Anlage folgenden, Vegetationszeit durchzuführen.

- Artenliste für Gehölzpflanzungen** (siehe Ziffer B 4.2)
 Herkunftsregion für autochthones Pflanzgut (Wuchsgebiet 6.1 Alpenvorland)
 Rhamnus cathartica - Purpur-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 - Sal-Weide
 Cornus mas - Kornelkirsche
 Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 2xv., mB, mind. 3-5 Grundtriebe, 150-200 cm.

E. HINWEISE DURCH TEXT

- Bodendenkmäler**
 Werden bei Bodenarbeiten Strukturen freigelegt, die auf Bodendenkmäler hindeuten, ist das Landratsamt Pfaffenhofen zu verständigen.
- Anschluss an das Stromnetz**
 Das benötigte 20-kV Kabel von der Freiflächenanlage zum Einspeisepunkt wird vom Vorhabensträger im Boden verlegt. Hierfür sind separate Gestattungsverträge erforderlich.
- Alltasten**
 Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind im Alltastkataster des Landratsamtes Pfaffenhofen a.d. Ilm derzeit nicht eingetragen. Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Alltasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind beim Landratsamt zu melden.
- Immissionsschutz**
 Der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung südwestlich der geplanten Anlage beträgt ca. 350 m. Eine Blendung von Verkehrsanlagen bzw. der Bahnlinie oder unzulässige Blendwirkungen auf Gebäude sind auszuschließen. Wird die Sicherheit des Verkehrs auf der Bahnlinie durch Blendwirkung gefährdet oder treten unzulässige Blendungen an Gebäuden auf, hat der Anlagenbetreiber auf eigene Kosten durch geeignete Maßnahmen die Reflexionen zu beseitigen. Damit ausgeschlossen wird, dass es zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lichtmissionen (Blendwirkung, Reflexion) kommt, die den Bahnverkehr oder den Verkehr auf der Staatsstraße St 2332 und den benachbarten Feldweg sowie benachbarte Wohnbebauung beeinträchtigen können, wurde vom Antragsteller ein Blendgutachten beauftragt. Das Blendgutachten mit Nr. 2021-1738 des Büro Ifo Eigenschank vom 21.07.2021 stellt fest, dass aus fachgutachterlicher Sicht auftretende Reflexionen auf Grund des hohen Abwinkels von der Hauptblickrichtung der Zug- bzw. Fahrzeugführer auf der Bahnstrecke und den Verkehrswegen als nicht störend zu werten sind und die geplante Photovoltaikanlage als genehmigungsfähig einzustufen ist. Erhebliche Belastungen durch Blendung kann für die Wohnbebauung Kreuzmühle ausgeschlossen werden. Die Module sind entsprechend der Vorgaben des Blendgutachtens zu montieren.
- Abfallentsorgung**
 Ein Anschluss an die kommunale Abfallentsorgung ist nicht vorgesehen.

Brandschutz
 Der Betreiber der geplanten Anlage ist für die Umsetzung und Einhaltung der Auflagen des Kreisbrandrats hinsichtlich Abstimmung eines Feuerwehrplans und Benennung eines Ansprechpartners im Schadensfall verantwortlich. Die Einzäunung besteht aus einem Maschendrahtzaun. Im Notfall kann sich die Feuerwehr gewaltsam an beliebiger Stelle Zugang verschaffen. Die Zufahrt zur Toranlage ist als Feuerwehrezugang unter Beachtung der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr anzulegen.

Landwirtschaftliche Nutzung
 Die geplante Photovoltaikanlage grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen. Daher sind mögliche Steinschlagschäden und Verschmutzungen hinzunehmen, die bei der üblichen Bodenbearbeitung oder Benutzung der Feldwege entstehen.

Bahnbetrieb
 Durch den Bahnbetrieb können Emissionen wie Schall, Abgase, Funkenflug, Abrieb, Staub, Bremsabrieb, Schleifrückstände, elektromagnetische Felder u.ä. sowie Schattenwurf durch Gehölze auf dem Bahndamm entstehen, welche die Module verschmutzen oder beeinträchtigen könnten. Bei Bedarf müssen vom Anlagenbetreiber auf eigene Kosten Schutzmaßnahmen vorgenommen werden. Bezüglich Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen wird nicht in das Grundstück der Bahn eingegriffen. Durch die Photovoltaikanlage darf die Ableitung von Oberflächenwasser nicht verändert werden. Die Verkehrssicherungspflicht des Grundstückseigentümers muss wahrgenommen werden, die bestehenden Gehölze müssen derart gepflegt werden, dass sie nicht auf die Gleisanlage oder Oberleitungen fallen können.

Bauen im Überschwemmungsgebiet
 Für die Lage des Bebauungsplans auf dem Grundstück Fl.Nr. 168 im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Ilm wurde am 14.09.2021 eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG erteilt. Die Photovoltaikanlage ist so zu planen, dass ein geringfügiger Einstau der Flächen nicht zu Schäden führen kann.

F. VERFAHRENSVERMERKE BEBAUUNGSPLAN

- Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm hat in der Sitzung vom 10.09.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 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 16.02.2021 hat in der Zeit vom 26.02.2021 bis 31.03.2021 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 16.02.2021 hat in der Zeit vom 26.02.2021 bis 31.03.2021 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.10.2021 bis 22.11.2021 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.10.2021 bis 22.11.2021 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm hat mit Beschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 16.12.2021 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.12.2021 als Satzung beschlossen.

Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm, den (Siegel)

(Thomas Herker, 1. Bürgermeister)

7. Ausgefertigt:

Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm, den (Siegel)

(Thomas Herker, 1. Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde 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 3 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm, den (Siegel)

(Thomas Herker, 1. Bürgermeister)



STADT PFAFFENHOFEN A.D. ILM

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 192 "Sondergebiet Photovoltaik - Am Kaltenbach"



Planverfasser:
 Dipl. Ing. STEFAN JOVEN
 PLANUNGSBÜRO
 Landschafts-/Freiraumplanung
 Wasser-, Tiefbau
 Entwurf
 Fassung vom: 08.07.2021
 Ingeborgstr. 22
 81825 München
 Mobil: (0172) 27 28 887
 Telefon: (089) 43 98 73 39
 email: stefan.joven@googlemail.com