

MARKTGEMEINDE WOLNZACH - LANDKREIS PFAFFENHOFEN a.d. ILM, BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN FÜR DIE 'PHOTOVOLTAIK-FREIFLÄCHENANLAGE BEI HÜLL II' GEMARKUNG GEBRONTSHAUSEN

Präambel
Die Marktgemeinde Wolnzach im Landkreis Pfaffenhofen erlässt aufgrund
- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 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 Planzeichenverordnung (PlanzV)
in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 147 'Photovoltaik - Freiflächenanlage bei Hüll II' als Satzung

Bestandteil der Satzung
- vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 147 'Photovoltaik - Freiflächenanlage bei Hüll II'
in der Fassung vom 19.07.2018
- Blendgutachten Firma Eigenschek GmbH Nr. 3180185 vom 18.04.2018

Mit beigefügt sind
- die Begründung in der Fassung vom 19.07.2018
- der Umweltbericht in der Fassung vom 19.07.2018
- Geländeschnitt

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
 - 1.1 zuzulässig ist nach § 11 BauNVO die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage mit Solarmodulen auf starren Modulträgern, Trafostationen und Anlagenzaun, Geländeoberfläche nur mit extensiver Grünlandnutzung.
- Rückbau und Folgenutzung nach § 9 Abs. 2 BauGB

Der Bausubstanz- und Grünordnungsplan Sondergebiet bei Hüll II gilt bis zu einer dauerhaften Aufgabe der Freiflächen-Photovoltaikanlage. Sämtliche baulichen und technischen Anlagen einschließlich elektrischer Leitungen, Fundamente und Einzäunungen sind rückstandsfrei zu entfernen. Als Folgenutzung innerhalb der Baugrenze wird landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt.
- Trafostation - Nebenanlage

Die Trafostation darf die Modulhöhe in ihrer maximalen Höhe nicht überragen. Die Grundfläche beträgt maximal 45 m². Das Dach wird als Sattel- oder Pultdach ohne Metalleindeckung ausgeführt. Die Fassade mit Dach darf weiß bis dunkelgrau gestrichen werden. Der überwiegende Teil der Fassade besteht aus Verschluss- und Lüftungselementen aus verzinktem Metall.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1.	2.
1. Gebiet mit Angabe der Nutzungsart	2. zulässige Gewerbetriebe
3. maximal zulässige Anlagenhöhe über Geländeoberfläche	4. Grundfläche
- 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 37.209 m²
 - 3.3 Ausführung als mind. 3,5 m hoher Blendschutzzaun auf der Ost-, Süd- und Westseite
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 4.1 private Verkehrsfläche, Feuerwehrzufahrt Schotterweg, Zufahrt zur Photovoltaikanlage in wasserdurchlässiger Bauweise, Abflussbeiwert maximal 0,6
 - 4.2 Einfahrtsbereich Tor
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 5.1 private Grünflächen
 - 5.2 extensive Grünlandflächen
 - 5.3 private Grünflächen
 - 5.4 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, Strauchhecken.
 - 6.2 Pflanzung autochthoner Sträucher als Strauchhecke zu Eingrünung; Beachtung der gesetzlichen Abstandsregeln
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Flurkarte mit Flurnummern
 - Hochspannungsfreileitung mit beiderseits der Leitungssache 21 m Baubeschränkungszone 110-kV-Leitung Zolling-Kothau, Ltg.Nr. J96, Mast Nr. 92-94
 - Schema zur möglichen Aufstellung der Solarmodule



- 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. Zufahrtsbereiche dürfen nur bis zu einem Abflussbeiwert von 0,6 teilversiegelt werden, was einem Schotterweg entspricht.
- Verkehrsflächen**
private Zufahrt
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.
- Grünordnung**
Die festgesetzten Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen sind jeweils spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme der Anlage folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen. Ein möglicher Aufwuchs von Neophyten ist durch geeignete Maßnahmen zu bekämpfen.
- Grünflächen**
Sämtliche Flächen – auch unter den Modulen – sowie die Ausgleichsfläche sind als extensives Grünland nach dem Biototyp GE 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.
- Ansatz**
Für die Ansätze der Ausgleichsflächen ist autochthones Saatgut (Herkunftsregion 6.1 Alpenvorland = aut-09.00 EAB) mit Nachweis zu verwenden. Alternativ kann für alle Extensivwiesen auch eine Eigenentwicklung ohne Ansatz oder das Aufbringen von Naturgemischen vorgenommen werden.
- Artenliste für Strauchpflanzungen** (siehe Ziffer 6.2)
Herkunftsregion für autochthones Pflanz- und Saatgut (Wuchsgebiet 6.1 Alpenvorland = aut-09.00 EAB)
Rhamnus cathartica – Purpier-Kreuzdorn
Cornus sanguinea – Hartrieگل
Corylus avellana – Haselnuss
Crataegus laevigata – Zweigflügeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – rote Heckenkirsche
Prunus spinosa – Schlehe
Frangula alnus – Faulbaum
Rosa canina – Hundrose
Sambucus nigra – Holunder
Viburnum lantana – wolliger Schneeball
Salix caprea – Salweide

Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher 2xv., mB, mind. 3-5 Grundtriebe, 60-100 cm.

- Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung**
 - Ausgleichsbedarf**
Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus der eingezäunten Fläche, multipliziert mit dem Kompensationsfaktor. Aufgrund der Ausschlusskriterien für erbrachte Bereiche, dem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad der Photovoltaikanlage sowie der Vermeidungsmaßnahmen auf der Anlage liegt der Kompensationsfaktor bei 0,2. Somit ergibt sich für die eingezäunte Fläche abzüglich der Grünfläche innerhalb der Anlage (37.209 - 1.670 m² Abstandsfläche Mast) von 35.539 m² x 0,2 ein Ausgleichsflächenbedarf von 7.108 m².
 - Ausgleichsfläche**
Der Ausgleichsflächenbedarf wird innerhalb des Geltungsbereichs auf den Grundstücken Fl.Nr. 534, 534/2, 394/1, 394, 397 und 391, Gemarkung Gebrothshausen, erbracht. Die Ausgleichsflächen betragen insgesamt 7.300 m² und befinden sich am Rand der Anlage mit einer mehrreihigen Strauchhecke auf 5,0 und 5,5 m Breite sowie extensivem Grünland. Die Ausgleichsflächen sind jeweils zusammenhängende Flächen außerhalb des eingezäunten Anlagenbereichs.
 - Ausgleichsmaßnahmen**
Die Ausgleichsflächen sind als extensives Grünland nach dem Biototyp GE herzustellen. Für die Ansätze ist autochthones Wiesensaatgut oder samenhaltiges Mähgut aus Extensivwiesen in der Umgebung zu verwenden. Handelsübliche Mischungen sind unzulässig. Als Entwicklungsziel wird eine arten- und blütenreiche Wiese angestrebt. 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. Bei der Mahd sollen 10-20% der Fläche in jeweils wechselnden Bereichen von der Mahd ausgespart bleiben und stehen gelassen werden. Das Mähgut ist spätestens 14 Tage nach dem Schnitt aufzunehmen und aus den Flächen zu entfernen, Mulchen ist unzulässig. Eine Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Alternativ ist eine extensive Beweidung zulässig. Die Entwicklungsdauer beträgt voraussichtlich 15 Jahre.
Als Eingrünung und Abschirmung ist entlang dem Zaun auf 5,5 m und in Bereichen auf 5,0 m Breite eine 3-reihige Strauchhecke (Biototyp WH) zu pflanzen (Ziffer 6.2). Die Strauchhecke ist mit autochthonen Sträuchern anzulegen und soll Wildtieren Deckung bieten sowie Heckenbrüter fördern und den Sichtschutz verbessern. Es sind verpflanzte Sträucher, 2xv., mB, mind. 3-5 Grundtriebe, 60-100 cm hoch mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zu pflanzen. Der Reihenabstand beträgt bei versetzter Pflanzung 1,0 m. Es sind ausschließlich standortgerechte Gehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen zu verwenden. Als Pflege ist ein Stocktrieb zu empfehlen (Heckenpflege nur zwischen 01.10. und 28.02.). Die Gehölzpflanzungen sind mindestens zwei Jahre durch eine jährlich mehrmalige Mahd freizuhalten und während der Entwicklungsphase vor Wildverbiss zu schützen. Die Entwicklungsphase beträgt für die Hecke 20 Jahre. Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Es darf nur autochthones Pflanz- und Saatgut verwendet werden.

III. TEXTLICHE HINWEISE

Bodendenkmäler
Werden bei Bodenarbeiten Bodendenkmäler aufgefunden, ist dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden, auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

Alltasten
Die von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Flächen sind im Alltastkataster des Landratsamtes Pfaffenhofen derzeit nicht eingetragenen. Diese Feststellung begründet nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Alltasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind beim Landratsamt zu melden.

Sicherung der Ausgleichsflächen
Die Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Pfaffenhofen zu melden, sowie ein Abnahmetermin zu vereinbaren. Eine dingliche Sicherung, die eine Handlungs- und Unterlassungsverpflichtung beinhaltet, ist als beschränkte persönliche Dienstbarkeit gem. § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in das Grundbuch einzutragen.
Meldung Ökoflächenkataster, die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Kompensationsflächen müssen nach Art. 9 BayNatSchG in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplans von der Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden.

Vermessung, Grenzverlauf
Vor Baubeginn muß die Fläche vermessen und die Grenzverläufe sowie die Abstände festgelegt werden. Innerhalb der Bauverbotszone (40 m-Bereich) des befestigten Fahrbahnrandes der Autobahn sind nur Module und Einzäunungen der PV-Anlage erlaubt. Die Abstände zwischen den Modulen, den Trafos, den Zufahrten und dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der A 93 sind plangemäß einzuhalten. Zwischen dem Wildschutzzaun der Autobahn und der Einzäunung der PV-Anlagen ist ein Streifen in der Breite von 4 m freizuhalten.

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.

Immissionsschutz
Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer oder unzulässige Blendwirkungen auf Gebäude sind auszuschließen. Wird die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch Blendwirkung gefährdet oder treten unzulässige Blendungen an Gebäuden auf, hat der Anlagenbetreiber auf eigene Kosten durch geeignete Maßnahmen die Reflexionen zu beseitigen. Das Gelände der Photovoltaik-Freiflächenanlage fällt nach Süden ab. Es besteht keine Wohnbebauung im Bereich der geplanten Anlage. Bei dem nördlichen Anteil liegt die Autobahn am Hang unterhalb der geplanten Anlage. Die beiden Anlagenteile südlich der Autobahn liegen am Hang tiefer als die A 93. Der Abstand zur Autobahn beträgt mindestens 20 m. Zur Abschirmung der Anlage und als Eingrünung wird eine dichte, 3-reihige Strauchhecke gepflanzt. Damit ausgeschlossen wird, dass es zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lichtimmissionen (Blendwirkung, Reflexion) kommt, die den Verkehr auf der Autobahn beeinträchtigen, wurde ein Blendgutachten beauftragt. Laut Gutachten des Büro IFB Eigenschek, Auftragsnummer 3180185, muss entlang der Autobahn sowie auf der Westseite der Flur 394 und 534 und auf der Ostseite der Flur 394/1 ein mindestens 3,5 m hoher Blendschutzzaun angelegt werden, um Blendungen für die Autobahn zu vermeiden.

Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nutzung
Die geplanten Photovoltaikanlagen grenzen an landwirtschaftliche Nutzflächen. Daher ist die Gefahr von Stein-schlag und möglicher Verschlussschäden hinzunehmen, die bei einer ordnungsgemäßen Bodenbearbeitung oder Benutzung der Feldwege entsteht. An Waldändern muss mit der Gefahr von Windbruch gerechnet werden.

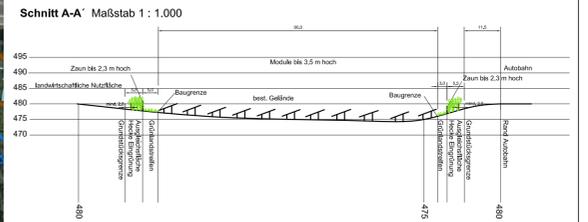
Begleitgrün der Autobahn
Bei einer eventuellen Beschattung der Photovoltaikanlage durch das Begleitgrün der Autobahn kann kein Anspruch auf Auslichtung bzw. Abholzung der bestehenden Beplanzung geltend gemacht werden. Sie kann nicht als Blendschutz eingesetzt werden.

110-kV-Leitung Zolling-Kothau
Die Sicherheit der Hochspannungsleitung muss jederzeit gewährleistet sein. Für Arbeiten müssen der Zugang und die Zufahrt mittels LKW zu den Maststandorten ungehindert möglich sein (Schlüsselkasten am Tor). Arbeitsbereich mit einem Radius von 25,0 m, gemessen ab Mastmitte, sowie der Bereich unter den Traversen muss freigehalten werden. Schattenwurf der vorhandenen Mäste und Leiterselle ist vom Betreiber der Photovoltaikanlage zu akzeptieren. Es können Eisbrocken von den Leitersellen und den Masttraversen abfallen. Es muss mit Vogelkot gerechnet werden. Für witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden. Anpflanzungen innerhalb der Baubeschränkungszone der Freileitung mit Gehölzen über 2,50 m Wuchshöhe sind gesondert mit Leitungsbetreiber abzustimmen. Zäune im Bereich der Baubeschränkungszone sind aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen (z. B. kunststoffummantelter Maschendraht, Holz) aufzustellen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu Erden. Auf die erhöhte Gefahr bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen wird ausdrücklich hingewiesen.

Sparten, Leitungen
Vor Baubeginn muss vom Anlagenhersteller eine Spartenabfrage durchgeführt und Planauskunft mit den nötigen Sicherheitsanforderungen eingeholt und beachtet werden. Innerhalb des Grundstücks der A 93 ist mit Leitungen zu rechnen, es darf kein Eingriff innerhalb dieser Flächen erfolgen. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Bauleitplanung sind noch keine Sparten bekannt. Die Sicherheitsbestimmungen für die Starkstrom Freileitung sind zu beachten.

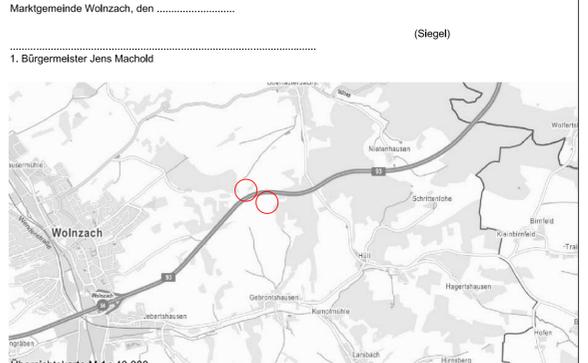
Brandschutz
Der Betreiber der geplanten Anlage ist für die Umsetzung und Einhaltung der Auflagen des Kreisbrandschutz verantwortlich. Die Einzäunung besteht aus einem Maschendrahtzaun, im Notfall kann sich die Feuerwehr gewaltsam an beliebiger Stelle Zugang verschaffen. Eine Feuerwehrzufahrt ist unter Beachtung der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr bis zu den Toranlagen herzustellen. Die Trafostationen werden im Bereich der Zufahrten, außerhalb der Bauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStRG (40 m-Bereich), angeordnet. Wegen der Besonderheiten von Photovoltaikanlagen ist ein Feuerwehrgesetz nach DIN 14095 erforderlich. Neben dem nach DIN 14095 erforderlichen Angaben sollte die Leitungsführung bis zu den Wechselrichtern und von dort bis zum Übergabepunkt des Energieversorgungsunternehmens erkennbar sein. Der Feuerwehrgesetz 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. Für einen sicheren Feuerwehreinsatz ist eine DC-Schaltstelle als Feuerweherschalter (VdS 3145) einzubauen. Die Freischaltung muss möglichst nahe am Modul erfolgen.

IV. GELÄNDESCHNITT



V. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 15.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 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 15.03.2018 hat in der Zeit vom 19.03.2018 bis 09.04.2018 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 15.03.2018 hat in der Zeit vom 19.03.2018 bis 09.04.2018 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.04.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.05.2018 bis 07.06.2018 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.04.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.05.2018 bis 07.06.2018 öffentlich ausgelegt.
 - Die Marktgemeinde Wolnzach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 19.07.2018 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.07.2018 als Satzung beschlossen.
- Marktgemeinde Wolnzach, den (Siegel)
.....
1. Bürgermeister Jens Machold



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN MARKTGEMEINDE WOLNZACH Nr. 147

SONDERGEBIET PHOTVOLTAIK - FREIFLÄCHENANLAGE BEI HÜLL II FLUR 534, 534/2, 533, 394/1, 394, 397, 391, 390, 389/1

Dipl.-Ing. STEFAN JOVEN
PLANUNGSBÜRO
Landschafts-, Freiraumplanung
Wasser-, Tiefbau
Ingeborgstr. 22
81625 München
Mobil (0172) 2728887
Telefon (089) 43987339

M 1 : 1.000 gezeichnet: am 19.07.2018