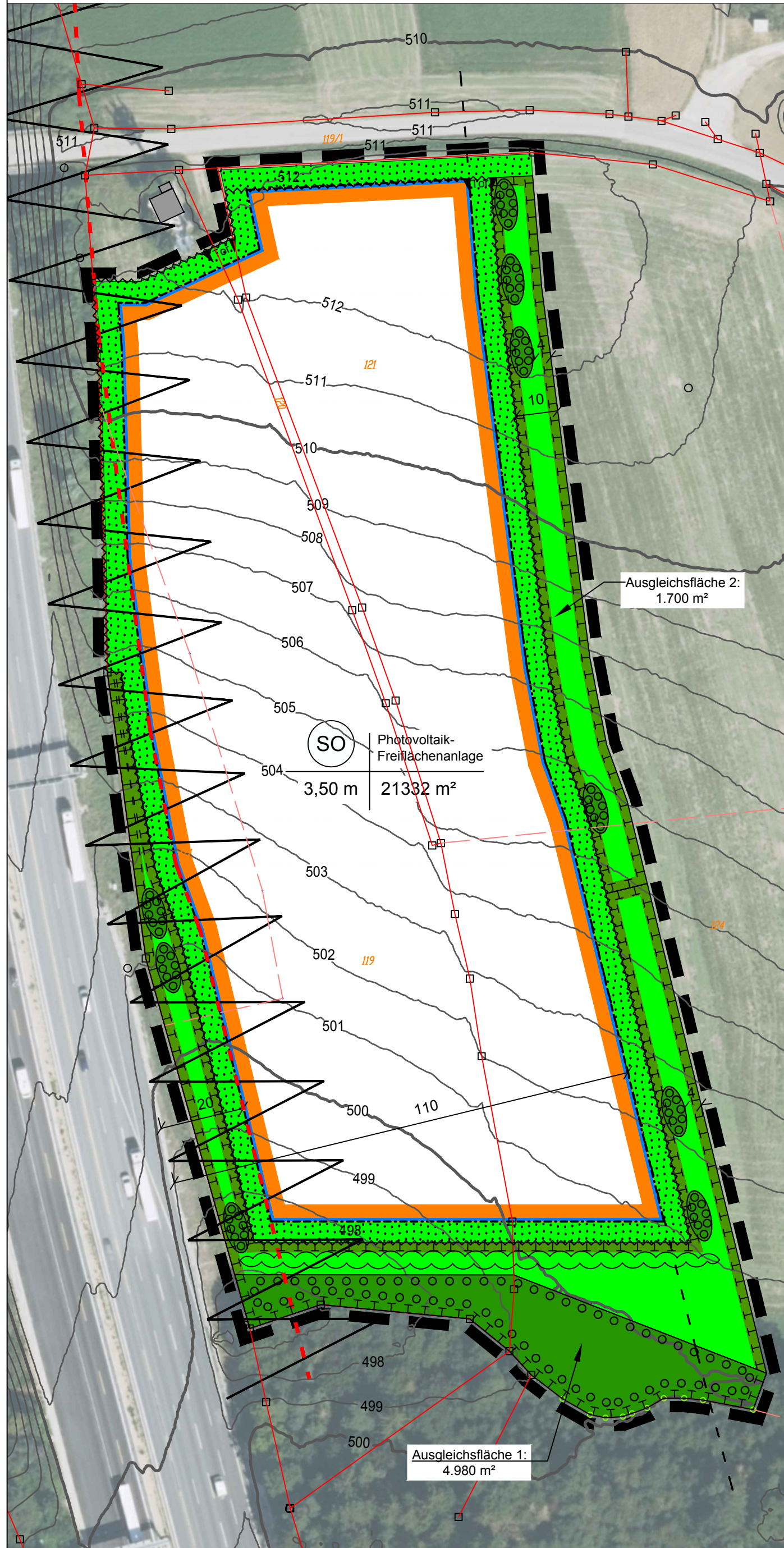


Bebauungsplan "SONDERGEBIET FREIFLÄCHEN-PHOTOVOLTAIKANLAGE JOHANNECK"



GEMEINDE PAUNZHAUSEN- LANDKREIS FREISING

BEBAUUNGSPLAN "SONDERGEBIET FREIFLÄCHEN-PHOTOVOLTAIKANLAGE JOHANNECK"

Präambel

Die Gemeinde Paunzhausen erlässt aufgrund

- der § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) und
- des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den

Bebauungsplan
"SONDERGEBIET FREIFLÄCHEN-PHOTOVOLTAIKANLAGE JOHANNECK"
als Satzung.

Bestandteile der Satzung

Bebauungsplan "Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage Johanneck"

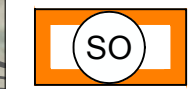
- mit zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000
- Begründung mit Umweltbericht

SATZUNG:

A FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN (PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung

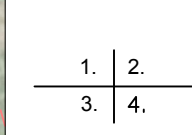
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Sondergebiet (§ 11 BauNVO) zulässig ist nur die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage mit Solar-Modulen, Trafostationen und weiteren Nebenanlagen, Geländeoberfläche mit extensiver Grünlandnutzung

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



- Nutzungsschablone
1. Gebiet mit Angabe der Nutzungsart
 2. zulässige Gewerbebetriebe
 3. maximal zulässige Anlagenhöhe über Geländeoberfläche (Bezugshöhe = natürliches Gelände)
 4. Grundfläche baulicher Anlagen (GR; Modulfläche, Trafostationen und Nebenanlagen)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

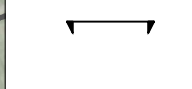
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)



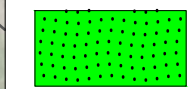
Einfahrtsbereich: Tor

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Private Grünfläche - extensive Wiesenflächen



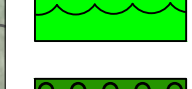
Private Grünfläche - Schotterrasen befahrbar

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

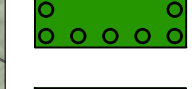
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



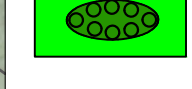
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)



Private Grünfläche - extensive Wiesenflächen inkl. Totholzstrukturen als Lebensraumverbesserung für die Zaunedeckse



Private Grünfläche - einheimische Strauchpflanzung als Waldsaum - Endwuchshöhe max. 3,00 m

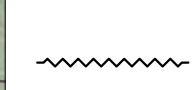


Private Grünfläche - extensive Wiesenflächen überstellt mit einheimischer Strauchpflanzung - Endwuchshöhe max. 3,00 m mit Flächenanteil 10%, 4,0 m Grenzabstand

7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

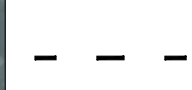


Zaunlinie, bis max. 2,20 m Höhe

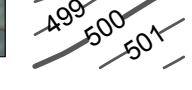
B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



Anbauverbotszone
40 m entlang der Autobahn (Art. 9 Abs. 1 FStrG)
rote Linie: Vorrücken auf 20 m vom Fahrbahnrand



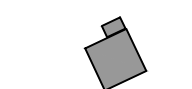
Abgrenzung der Einspeisevergütungsfähigkeit
Flächen längs von Autobahnen in einem Abstand von 110 m zum äußeren Fahrbahnrand (§ 32 EEG)



Höhenlinien in m ü. NN, DGM
> Quelle digitales Geländemodell:
Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung



Flurkarte mit Flurnummern



Mobilfunkmast Bestand

C FESTSETZUNG DURCH TEXT

1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Zulässig ist die Errichtung einer gewerblich genutzten Photovoltaik-Freiflächenanlage bestehend aus Solar-Modulen inkl. Aufständerung, Trafostationen und weiteren Nebenanlagen bis zu einer maximal zulässigen Anlagenhöhe von 3,5 m. Die Aufständerung der Module hat mittels Schraub- oder Rammfundamenten zu erfolgen. Aufständerungen aus chemisch behandeltem Holz oder aus sonstigen Wasser gefährdenden Materialien sind nicht zulässig. Die Dächer der Trafostationen und Nebenanlagen dürfen nicht mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung erstellt werden.

2. ANBAUVERBOTSZONEN

Die Modulflächen der Photovoltaik-Freiflächenanlage werden bis auf einen Abstand von 20 m in die Anbauverbotszone der Autobahn (eigtl. 40 m nach Art. 9 Abs. 1 FStrG) errichtet. Die Errichtung anderer baulicher Anlagen (z.B. Trafostation), ebenso wie die Errichtung von Werbeanlagen ist innerhalb der Bauverbotszonen unzulässig.

3. EINFRIEDUNG

Eine Einfriedung der Anlage ist bis 2,20 m Höhe, in einer Ausführung als Maschendrahtzaun zulässig. Zur Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleinsäuger ist ein durchgängiger Sockel unzulässig und ein Abstand von min. 0,15 m zur Geländeoberfläche einzuhalten.

4. BLENDSCHUTZ

Art und Maß der Blendschutzeinrichtung wird im Rahmen des Bauantrags festgelegt. Basis hierfür ist ein noch zu erstellendes Blendgutachten.

5. REGENWASSER

Sämtliche im Sondergebiet anfallende unverschmutzte Dach- und Oberflächenwasser sind auf dem Grundstück breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Um eine zusätzliche Retentionswirkung zu erzielen, ist die Umfahrung aus Schotterrasen mit einem Gegengefälle auszubilden.

6. GELÄNDEOBERFLÄCHE

Die vorhandene Geländeoberfläche darf nicht verändert werden. Anfallendes Aushubmaterial (Kabel-, Leitungsverlegung, Fundamenteinbau) ist vor Ort fachgerecht wiedereinzubauen.

7. FLÄCHENVERSIEGELUNG

Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

8. FOLGENUTZUNG

Die Nutzung als Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächenanlage" gilt bis zu einer dauerhaften Nutzungsaufgabe der Photovoltaik-Freiflächenanlage. Als Folgenutzung wird der Ausgangszustand (landwirtschaftliche Nutzfläche) festgesetzt.

9. VERKEHRSFLÄCHEN

Die private Zufahrt ist luft- und wasserdurchlässig (z.B. Schotter oder Fugenpflaster) auszuführen.

10. GRÜNORDNUNG

10.1. Grünflächen

Mit Ausnahme des Schotterrasens sind sämtliche Flächen der Ausgleichsfläche als extensives Grünland sowie als Strauchfläche mit heimischen Gehölzen herzustellen. Das extensive Grünland ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen, dabei hat die 1. Mahd frühestens Anfang Juli zu erfolgen. Alternativ ist eine extensive Beweidung mit einer jährlichen Weidpflege zulässig. Die Strauchpflanzung ist bis zum Erreichen der Durchwuchshöhe einmal jährlich frei zu mähen. Die Totholzstrukturen entlang der südlichen Zaunlinie sind ebenfalls von Bewuchs frei zu halten. Das Mähgut ist stets aus den Flächen zu entfernen. Eine Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

10.2. Ansaat

Zur Entschärfung der Probleme mit 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. Für die Ansaat ist autochthones Saatgut oder samenhaltiges Mähgut aus Extensivwiesen in der Umgebung zu verwenden (Herkunftsregion 6.1 Alpenvorland). Es ist auf ein ausgewogenes Verhältnis von Gräsern und Blühpflanzen zu achten.

10.3. Strauchpflanzung

Zur Aufwertung des Waldbestandes ist ein niedrigwüchsiger Waldsaum mit einheimischen Sträuchern zu pflanzen. Es ist autochthones sowie standortgerechtes Pflanzgut (Herkunftsregion 6.1 Alpenvorland) mit einer Mindestpflanzgröße von 2 x v., o. B., 60-100 zu verwenden. Die Mindestpflanzdichte entspricht 1 Gehölz / 1,5 m². Es ist auf ein ausgewogenes Verhältnis von Straucharten zu achten. Es ist ein Grenzabstand von 4,0 m einzuhalten.

11. ARTENSCHUTZ

Die Betrachtung der saP-relevanten Arten ergibt keine Notwendigkeiten bezüglich des Artenschutzes. Der Empfehlung zur Berücksichtigung der potentiell vorkommenden Zaunedeckse wird durch planerische Berücksichtigung in der Ausrichtung der Ausgleichsflächen entsprochen.

12. ANWENDUNG DER NATURSCHUTZFACHLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

12.1. Allgemeines zum Ausgleichsbedarf

Der Ausgleichsbedarf für die Eingriffsfläche beläuft sich bei einem Kompensationsfaktor von 0,2 auf 4.980 m² (Ausgleichsfläche 1). Um diesen zu decken, werden innerhalb des Geltungsbereiches Ausgleichsflächen angelegt, deren Größe sich auf insgesamt 6.680 m² belaufen. Der Überschuss von 1.700 m² (Ausgleichsfläche 2) wird in ein privates Okokonto eingebracht.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind nach der Errichtung der Anlage, spätestens bei Beginn der darauf folgenden Vegetationsperiode, herzustellen.

Die Ausgleichsverpflichtung für diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan erlischt mit Rückbau der Anlage.

12.2. Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches

Innerhalb der als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen ist artenreiches Extensivgrünland (Biotoptyp G 212) und Mesophiles Gebüsch / Hecke (Biotoptyp B112) zu entwickeln. Die Entwicklungsdauer beträgt voraussichtlich 10 Jahre. Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sind dem Punkt "10. Grünordnung" zu entnehmen.

D HINWEISE DURCH TEXT

Landwirtschaft:

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch) ist ortsüblich und insofern hinzunehmen. Die Möglichkeit von Steinschlägen oder sonstigen Beschädigungen, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entstehen können, ist ebenfalls hinzunehmen.

Bodendenkmäler:

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Dennoch besteht im Falle von bei Erdarbeiten zutage kommenden Keramik-, Metall- und Knochenfunden oder sonstigen Hinweisen auf Bodendenkmäler eine Meldepflicht (Art. 8 Abs. 1 und Abs 2 BayDSchG). Untere Denkmalschutzbehörde ist das Landratsamt Freising.

Altlasten:

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt werden, ist das Landratsamt Freising und das Wasserwirtschaftsamt München zu beteiligen.

Wassergefährdende Stoffe:

Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen; dies gilt besonders während der Bauarbeiten. Im Falle einer Lagerung oder eines Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen ist das Landratsamt Freising zu beteiligen.

Reallast:

Für alle Ausgleichsflächen ist vor Satzungsbeschluss eine Reallast in das Grundbuch einzutragen.

Meldung an Behörden:

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind die Kompensationsflächen an das Ökoflächenkataster zu melden; die Meldung soll direkt an die Untere Naturschutzbehörde erfolgen. Die Fertigstellung der Kompensationsflächen ist ebenfalls der Unteren Naturschutzbehörde zu melden.

Für Ausgleichsflächen in Privatbesitz ist vor Satzungsbeschluss eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern zu veranlassen. Die Untere Naturschutzbehörde ist darüber in Kenntnis zu setzen.

Rückbau:

Im Falle einer dauerhaften Nutzungsaufgabe der Photovoltaik-Freiflächenanlage sind sämtliche baulichen und technischen Anlagen einschließlich elektrischer Leitungen, Fundamente und Einzäunungen rückstandsfrei zu entfernen. Hierzu ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

Autobahn:

Das Einverständnis der Autobahndirektion Südbayern zum Vorrücken der Module in die Anbauverbotszone bis auf 20 m, ist auf 20 Jahre befristet. Eine Beseitigung oder ein Rückschnitt des Begleitgrüns der Autobahn ist nicht möglich.

E VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.09.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.11.2018 hat in der Zeit vom 15.01.2019 bis 15.02.2019 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.11.2018 hat in der Zeit vom 15.01.2019 bis 15.02.2019 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.03.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.06.2019 bis 26.07.2019 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.03.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.06.2019 bis 26.07.2019 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Paunzhausen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Paunzhausen, den

Hans Daniel, Erster Bürgermeister (Siegel)

7. Das Landratsamt Freising hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

(Siegel Genehmigungsbehörde)

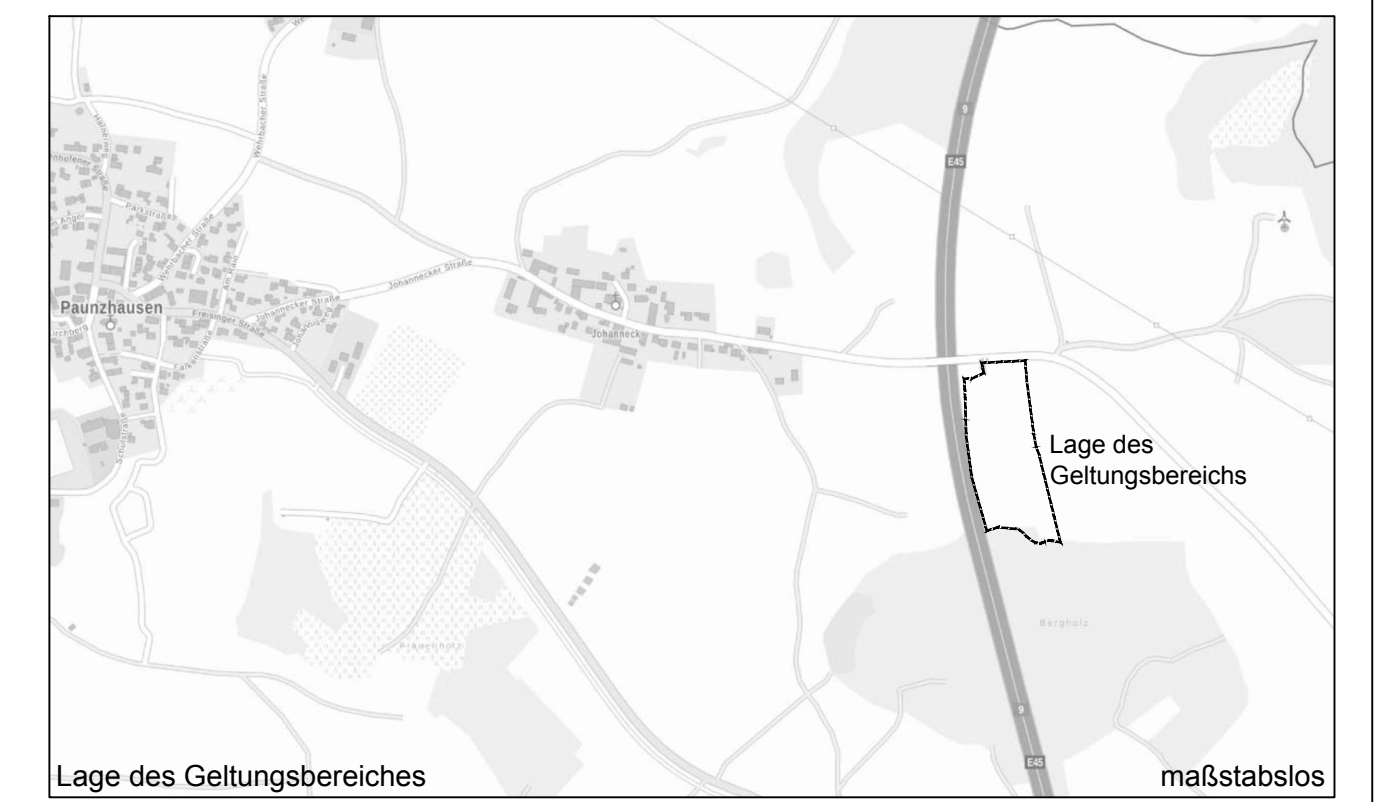
8. Ausgefertigt Paunzhausen, den

Hans Daniel, Erster Bürgermeister (Siegel)

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 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 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen. Paunzhausen, den

Hans Daniel, Erster Bürgermeister (Siegel)

BEBAUUNGSPLAN "SONDERGEBIET FREIFLÄCHEN-PHOTOVOLTAIK- ANLAGE JOHANNECK"



der



GEMEINDE PAUNZHAUSEN

Freisinger Straße 6
85307 Paunzhausen
Landkreis Freising

Plandatum: 19.09.2019
Maßstab: 1 : 1.000
Bearbeiter: F. Lenk / F. Thamm

Vorentwurf: 08.11.2018
Entwurf: 28.03.2019

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

