

- Teil B -

Gemeinde Schmiechen
Landkreis Aichach - Friedberg



Bebauungsplan Nr. 26
„Freiflächen PV – Anlage westlich von Unterbergen“

- VORENTWURF -

T E X T T E I L

vom 16.05.2024

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Die Gemeinde Schmiechen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 79 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 4 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden

Bebauungsplan Nr. 26 „Freiflächen PV – Anlage westlich von Unterbergen“

als Satzung:

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Plangebiet „Freiflächen PV – Anlage westlich von Unterbergen“ gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A), die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), jeweils in der Fassung vom 16.05.2024, den Bebauungsplan Nr. 26 „Freiflächen PV – Anlage westlich von Unterbergen“ bildet.

Die Begründung mit vorläufigem Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 16.05.2024 liegt dem Bebauungsplan Nr. 26 „Freiflächen PV – Anlage westlich von Unterbergen“ ebenfalls bei.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Freiflächen PV – Anlage westlich von Unterbergen“ umfasst das Grundstück Flur Nr. 787/1 sowie eine Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 787/2 (landwirtschaftlicher Weg), jeweils Gemarkung Unterbergen, westlich der Ortslage Unterbergen, sowie westlich des verlorenen Bachs. Der konkrete räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

1.3 Baunutzungsverordnung

Für den Bebauungsplan Nr. 26 „Freiflächen PV – Anlage westlich von Unterbergen“ gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.07.2023.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Der in der Planzeichnung (Teil A) mit „SO_{PV}“ gekennzeichnete Bereich ist als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

2.1.2 In dem Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Solarmodule (Photovoltaikanlagen) in aufgeständerter Form mit einem Mindestabstand von 3,0 m zwischen den einzelnen Modulreihen,
- Technikgebäude und technische Anlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen (z.B. Transformatorenstation, Wechselrichter, Kabelleitungen, Übergabestation etc.),
- Batteriespeicher einschließlich ihrer Einhausung und erforderlicher Nebenanlagen,
- Anlagen zur Überwachung (z. B. Kameras etc.) der Freiflächenphotovoltaikanlage,
- Zufahrten und Wartungsflächen.

2.1.3 Im Sondergebiet sind die baulichen Anlagen einschließlich aller Nebeneinrichtungen und Fundamente nach Nutzungsaufgabe der Photovoltaikanlagen wieder vollständig zurückzubauen. Die Folgenutzung ist Fläche für die Landwirtschaft.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Maßgebend ist dabei die in der Planzeichnung (Teil A) als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ (SO_{PV}) festgesetzte Fläche.

2.2.2 Photovoltaikmodule dürfen eine Gesamthöhe von maximal 3,50 m, bezogen auf die natürliche Geländeoberkante, nicht überschreiten. Der Solarmodultisch muss mindestens 0,80 m über der natürlich anliegenden Geländeoberkante errichtet werden. Als Bezugspunkt gilt die im Plangebiet jeweils vorherrschende natürliche Geländeoberkante, die nicht verändert werden darf.

2.2.3 Bei der Errichtung sonstiger Technikgebäude (Trafostationen, Batteriespeicher etc.) ist eine maximale Gebäudeoberkante von 3,50 m, bezogen auf die

natürliche Geländeoberkante im Bereich des jeweiligen Gebäudemittelpunktes, einzuhalten. Ein geringfügiges Eingraben in das bestehende Gelände bis zu einer Tiefe von maximal 0,80 m ist zulässig.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

2.3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

2.3.2 Die für die Freiflächenphotovoltaikanlage erforderlichen Technikgebäude (Trafostation, Übergabestation etc.) sind nur innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.4 Gestaltung

2.4.1 Für Technikgebäude ist ein Flachdach oder flachgeneigtes Satteldach mit einer Dachneigung von maximal 20° zulässig.

2.4.2 Sämtliche Technikgebäude sind mit einer einheitlichen Fassade, Dachform und Dachneigung auszuführen.

2.4.3 Anlagen zur Überwachung der Freiflächenphotovoltaikanlage dürfen eine Gesamthöhe von 5,0 m, bezogen auf die natürliche Geländeoberkante, nicht überschreiten und müssen sich in die Gestaltung der Einfriedung der Anlage integrieren. Als Bezugspunkt gilt die am Standort der Überwachungsanlage jeweils vorherrschende natürliche Geländeoberkante, die nicht verändert werden darf.

2.4.4 Sämtliche Leitungen, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen, sind unterirdisch zu führen.

2.5 Einfriedungen

2.5.1 Einfriedungen mit Übersteigschutz sind als Gitter- oder Maschendrahtzäune in dunkler Farbgebung oder feuerverzinkt bis zu einer maximalen Höhe von 2,20 m über der natürlichen Geländeoberkante zulässig. Die Einfriedungen dürfen entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) nur entlang des Randbereiches des Sondergebietes ausgebildet werden.

2.5.2 Bei der Errichtung von Zäunen ist mindestens 20 cm von der anstehenden natürlichen Geländeoberkante abzurücken. Sockel sind generell unzulässig.

2.5.3 Im Zufahrtsbereich zum westlich anliegenden landwirtschaftlichen Weg

(Flur Nr. 787/2, Gemarkung Unterbergen) ist eine Toranlage mit Übersteigschutz bis zu einer maximalen Höhe von 2,20 m über der natürlichen Geländeoberkante zulässig. Diese ist mit Gitter- oder Maschendrahtelementen auszubilden.

2.6 Grünordnung

2.6.1 Gründung der Photovoltaikmodule

Im Rahmen der Modulaufständerung ist auf massive Fundamente zu verzichten. Die erforderlichen Stützen sind unmittelbar in den Untergrund zu rammen. Großflächige Versiegelungen bzw. Gründungsbauwerke aus Beton etc. sind für die Modulaufstellung unzulässig.

2.6.2 Ansaat im Bereich der Photovoltaikmodule

Sämtliche nicht befestigten Flächen im Plangebiet sind mit einer standortgerechten arten- und blütenreichen Wiesenmischung (Regiosaatgut der Ursprungsregion 16) anzusäen. Die Flächen unter den Modulen sind zweimal jährlich (1. Mahd nach 15. Juni; 2. Mahd nach 15. August) zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. Alternativ kann auch eine extensive Beweidung der Fläche mit Schafen etc. durchgeführt werden. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sowie das Mulchen der Fläche ist unzulässig.

2.6.3 Gehölzpflanzungen im Randbereich der Anlagen

Auf den in der Planzeichnung (Teil A) als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Randbereichen der Sondergebietsflächen sind Gebüsch-Gruppen mit Saum zu entwickeln. Mindestens 50 % dieser entsprechend gekennzeichneten Flächen sind mit locker verteilten Strauchgruppen (Sträucher in Anlehnung an Artenliste unter Kapitel 4.6, 1 Pflanze/4 m²) in 1-3 Reihen dicht zu bepflanzen. Die gehölzfreien Flächen sind als Saumstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. In diesen Bereichen ist eine Blühtmischung aus autochthonem Saatmaterial (Wildbienen- und Schmetterlingssaum) zu verwenden. Die Umsetzung der randlichen Grün- und Gehölzstrukturen hat spätestens eine Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme der Freiflächenphotovoltaikanlage zu erfolgen.

Die Flächen sind extensiv zu pflegen. Die Saumbereiche sind alle 1 bis 2 Jahre im Herbst zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Düngemitteln oder Pflanzenstärkungsmitteln sowie das Mulchen sind unzulässig. Die Gehölzpflanzungen sind ggf. nach Bedarf abschnittsweise (Abschnitt maximal 25 m) auf den Stock zu setzen.

2.7 Grundwasserschutz

Das im Bereich des Sondergebietes (SO_{PV}) anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten und breitflächig vor Ort über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

3. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 26 „Freiflächen PV – Anlage westlich von Unterbergen“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

4. Hinweise durch Text und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Interne Erschließungsflächen

Zur Wartung der Photovoltaikmodule und zugehörigen Technikgebäude benötigten Wege, Zufahrten und Wartungsflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten bzw. unbefestigt zu lassen. Die untergeordneten Anlagenbestandteile (Wechselrichter, Übergabestation, etc.) sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Nicht mehr benötigte Versiegelungsflächen und Wege aus der Bautätigkeit etc. sind rückzubauen.

4.2 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit

die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgeführten Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

4.3 Altlasten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Aichach - Friedberg zu verständigen, welche die weiteren Schritte in die Wege leitet.

4.4 Bauwasserhaltungen und wild abfließende Wasser

Sofern durch zu Tage tretendes Grund- und Schichtenwasser Bauwasserhaltungen erforderlich werden sollten, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Aichach - Friedberg erforderlich.

Bei Starkniederschlägen kann es generell zu Beeinträchtigungen durch wild abfließendes Wasser kommen. Entwässerungseinrichtungen sind hier so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt bzw. auf den privaten Grundstücksflächen im Plangebiet zurückgehalten werden kann. Zum Schutz der einzelnen (Technik-)Gebäude und Anlagenbestandteile vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf benachbarte Grundstücke abgeleitet werden darf.

4.5 Vorsorgender Bodenschutz

Um Verdichtungen vorzubeugen soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen und geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) auszuwählen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen,

getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18 320, DIN 18 915 und DIN 18 300 zu beachten.

DIN 18 320: Grundsätze des Landschaftsbaus

DIN 18 915: Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke

DIN 18 300: Erdarbeiten

4.6 Artenliste – Sträucher:

Mindestpflanzgröße: 2 x verpflanzt, Strauch, 60-100 cm hoch

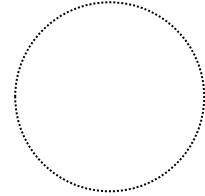
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crateagus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa glauca	Zaunrose
Rosa canina	Wildrose
Salix caprea	Saalweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

4.7 Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

Die der Planung zu Grunde liegenden kommunalen Vorschriften und Satzungen können in der Verwaltungsgemeinschaft Mering oder im Rathaus Schmiechen, bei der auch der Bebauungsplan Nr. 26 „Freiflächen PV – Anlage westlich von Unterbergen“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

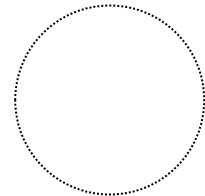
Schmiechen, _____



Josef Wecker
Erster Bürgermeister

Siegel

Ausgefertigt, _____



Josef Wecker
Erster Bürgermeister

Siegel