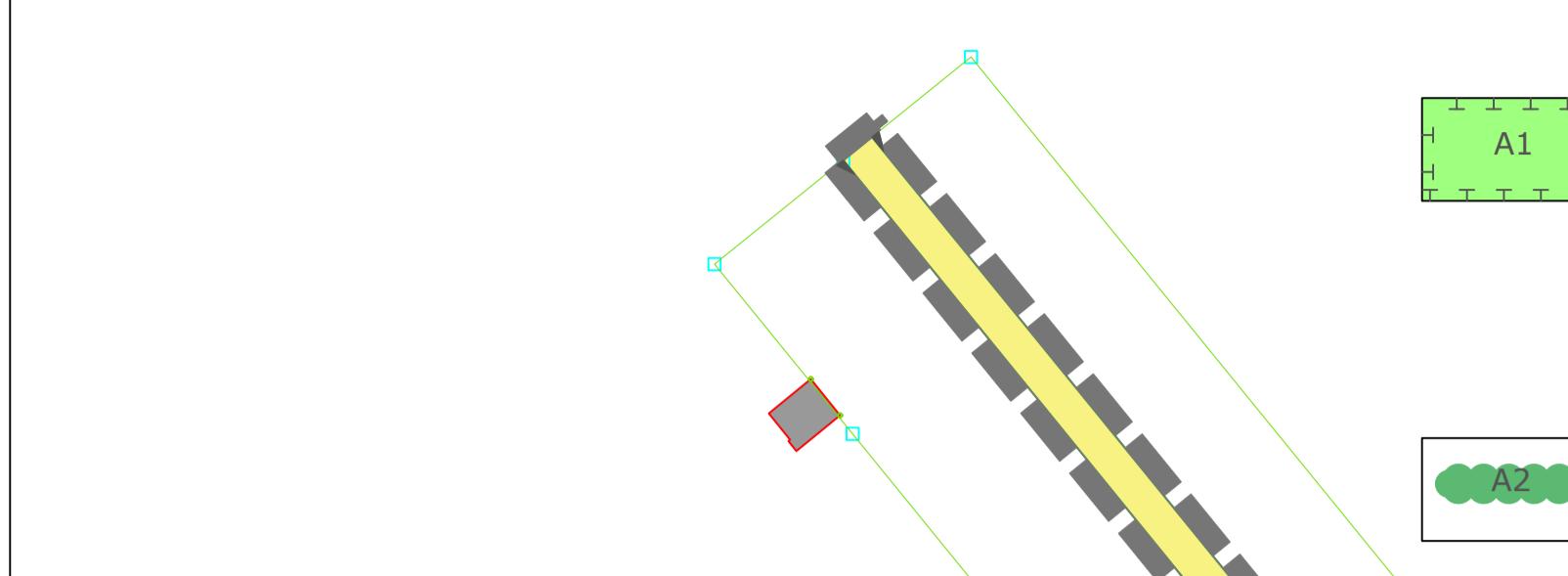


Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan 'Solarpark Ludwigsmoos II'

Sondergebiet Photovoltaik

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Gemeinde Königsmoos erlaubt gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 90) folgende Satzung. Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:



B. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

SO Photovoltaik
1.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3689, 3664/1 (TF), Gmkg. Langenmosen.

Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen sowie der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienende Nebenanlagen wie technische Einrichtungen zur Erzeugung, Umwandlung, Speicherung und Abgabe von elektrischer Energie.

1.2 Entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.3 Zeitliche Befristung/Rückbau:
Die Art der Nutzung für Photovoltaik wird gem. § 9 Abs. 2 BauGB zeitlich befristet: bis 31.12.2060 ist die Anlage wieder zurückzubauen.
Bis Ablauf dieser Frist sind die Flächen in ihren Urzustand zurückzuversetzen. Anlagen und Gebäude sind abzubauen. Als Folgenutzung gilt wieder -entsprechend dem Ausgangszustand vor dieser Sondernutzung - die planungsrechtliche Situation als landwirtschaftliche Nutzfläche.
Entsprechendes gilt, falls die Nutzung der Photovoltaikanlage zu einem früheren Zeitpunkt entfallen sollte.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundfläche

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,70
Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist die Gesamtfäche der aufgeständerten Solarmodule in senkrechter Projektion sowie die Grundfläche der erforderlichen Nebenanlagen zu berücksichtigen.
Dabei ist die Vollversiegelung von Flächen im Sondergebiet auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Die Grundfläche für Nebengebäude innerhalb der festgesetzten GRZ darf insgesamt maximal 250 m² betragen.
Die Modulfunde sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten aus Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsoorientierte Fundamente (Punkt- oder Streifenfundamente) eingesetzt werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die maximal zulässige Höhe der Module einschließlich Tragekonstruktion, gemessen zwischen der Geländeoberkante und der Oberkante Module, beträgt 3 m. Die Unterkante muss mindestens 0,80 m über dem Boden liegen.
Die maximal zulässige Höhe der Gebäude, gemessen zwischen Geländeoberkante und Oberkante Gebäude, beträgt 3 m.

3. Baugrenze

Die überbaute Fläche für Photovoltaikmodule und Gebäude werden durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt

4. Gestaltung baulicher Anlagen

4.1 Dachausbildung

Für alle Gebäude werden Flach- oder Satteldächer mit maximal 30° Neigung festgesetzt. Dacheindeckungen in Metall sind nur in matter und beschichteter Ausführung zulässig. Als Farbe ist naturrot, rotbraun, grün, grau oder braun in gedeckten Nuancen zu wählen. Alternativ ist eine extensive Dachbegrünung zulässig.

4.2 Fassaden

Durchbrüche, Lüftungsöffnungen und dergleichen müssen siedlungsabgewandt angeordnet werden. Als Fassadenfarbe ist grün, grau oder braun in gedeckten Nuancen zulässig.

4.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Fläche von 1 m² an der Einfriedung im Zufahrtsbereich zulässig. Fahnenmasten und elektrische Wechselwerbeanlagen sind nicht zulässig.

5. Örtliche Verkehrsflächen

5.1 Die Grundstückszufahrten sind in den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen bis zu einer Breite von 5 m zulässig

5.2 Einfahrtbereiche des SO-Gebiets

6. Einfriedungen

Einfriedungen sind als Metallzäune, auch mit Kunststoffummantelung und Übersteigeschutz zulässig. Sie dürfen eine Gesamthöhe von 2,20 m über der bestehenden natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten. Durchgehende Betonsockel sind unzulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunposten erlaubt. Die Unterkante des Zaunes ist entsprechend der Geländetopographie mindestens 20 cm über dem Boden auszuführen. Sicherungsmaßnahmen gegen Wolfsübergriffe sind dann zulässig, wenn die ökologische Durchgängigkeit für Kleintiere erhalten bleibt. Die Einzung ist im Zeitraum einer Beweidung, gemäß dem Schreiben des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz vom 02.02.2024, wahlweise zu gestalten.

7. Geländeoberfläche/Grundwasserschutz

7.1 Das natürliche Geländeneiveau darf maximal um 0,50 m abgegraben oder aufgeschüttet werden. Stützmauern sind unzulässig. Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Material entspricht den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung - Ersatzbaustoff) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen.

7.2 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sicherhafter Ausführung (Schotterrasen) herzustellen, so dass das Niederschlagsabwasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann. Für stärker befahrene Abschnitte der Sondergebietzufahrt können für Bodenbefestigungen auch Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster verwendet werden.

7.3 Das von den Modulen abfließende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig.

7.4 Die Reinigung der Anlage mit Reinigungsmitteln ist nur zulässig, wenn diese biologisch abbaubar sind und die Reinigung ohne Verwendung von Reinigungsmitteln nicht möglich ist.

7.5 Das Einbringen von verzinkten Rammprofilen oder Erdschraubankern ist nur zulässig, wenn sichergestellt wird, dass die Eindringtiefe in der ungesättigten Bodenzone liegt.

7.6 Im Bereich der Ausgleichsfläche sowie innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlagen sind die Voraussetzungen für möglichst naturnahe Grünflächenverhältnisse zu schaffen, sonst dies mit den sonstigen rechtlichen Anforderungen an die Planung vereinbar ist. Bestehende Drainagen sind zu diesem Zweck in der Regel mit Hilfe geeigneter Maßnahmen in ihrer Funktion unwirksam zu machen. Die Drainagen sind auf eine Art und Weise unwirksam zu machen, dass diese im Bedarfsfall umgehend wieder funktionstüchtig gemacht werden können. Die Maßnahmen sind so auszuführen, dass eine Beeinträchtigung angrenzender Nutzflächen außerhalb des Geltungsbereiches ausgeschlossen wird.

8. Landschaftspflege/Grünordnung

8.1 Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Eingriffen zugeordnet.

Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen durchzuführen:

- A1: Entwicklung einer Staudenfläche

Die Fläche zwischen Hecke (A3) und den angrenzenden Flächen in den als A1 gekennzeichneten Bereichen ist als Staudenfläche zu entwickeln. Ansaat mit einer artenreichen blütenreichen, autochthonen Saatgutmixung (Regio-Saatgut des Ursprungsbereichs 16 - Unterbayrische Hügel- und Plattenregion mit mindestens 30 % Kräuteranteil). Der Saum ist alle zwei Jahre im Herbst zu mähen und das Mähgut abzufahren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.

- A2: Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung

Die internen Ausgleichsflächen sind in den dargestellten Bereichen mit einer Hecke aus heimischen Sträuchern zu versehen. Die Anlage der Hecke ist mit der Errichtung der Anlage, spätestens bei Beginn der darauf folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Angaben zu den zu verwendenden Gehölzen, Qualitäten und Pfanzabständen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

Umbruch der Ackerbrache vor Baubeginn mit anschließender Selbstbegrünung.

M05: Die während der Bauphase beanspruchte Fläche ist auf das absolut notwendige Minimum zu reduzieren.

M06: Alle Randstreifen des untersuchten Areals, besonders entlang landwirtschaftlich genutzter Verkehrs- und Fußwege sind extensiv zu pflegen. Diese Streifen sind in einem zweijährigen Rhythmus jeweils zu Hälfte zu mähen. Die Mäh ist mit einem Balkenmäher durchzuführen und das Mähgut ist anschließend zu entfernen. Die Mäh ist fröhlestens ab September vorzunehmen. Die Feldwege im untersuchten Gebiet dürfen nicht versiegelt werden.

M07: Der Zaun um die PV-Anlage muss eine Bodenfreiheit von 15 cm im Mittel haben, um flug-unfähigen Jungvögeln ungehinderten Zugang zu ermöglichen. Dies kommt auch Kleinsäugern, Amphibien und Reptilien zugute.

M08: In den Monaten März bis Juli ist eine Vergärung des Rebhuhns und der Wachtel vor und während der Bauphase bei Baustopp zwingend nötig, damit die Vögel den Bereich der Baufläche nicht als Brutrevier besiedeln. Dazu ist der gesamte Bereich des Vorhabens mittels regelmäßiger Mäh (je nach Witterung) sehr kurz zu halten. Nach Möglichkeit sind die Baumaßnahmen zwischen August und Februar durchzuführen.

M09: Eine ökologische Baubegleitung ist zur Begleitung der Maßnahmen einzusetzen.

9.2 CEF-Maßnahme:

Schaffung von Blühflächen mit Ackerbrache im Bereich der Flurstücke Fl.-Nrn. 3690/2, 3690/5, 3690/4, Gemarkung Langenmosen

Die Fläche der Maßnahme muss insgesamt mind. 2,5 ha betragen.

Die CEF-Maßnahme muss zum Zeitpunkt des Eingriffs wirksam sein und die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wahren.

Entwicklungsziel: Entwicklung einer Blühfläche in Kombination mit Ackerbrache

Herstellung: Einmalige lückige Einsaat einer Regio-Saatgutmixung aus dem Ursprungsbereich 16 "Unterbayrische Hügel- und Plattenregion mit mindestens 30 % Kräuteranteil". Die Blühfläche darf bis zu 10 % von Rohbohnen in der Blühfläche eingesetzt werden. Bei Niederschlägen kann auch zu Beginn der Brutsaison erfolgen, wenn die ungefährten Neststandorte ermittelt werden und davon entfernte Bereiche zur Ansaat ausgewählt werden (muss durch Fachkraft erfolgen); dann Ausbringen von weiteren Teilen des genannten Saatgutes auf den restlichen Teilen der Blühfläche im Herbst nach der Brutsaison.

Lärminitative Wartungsarbeiten, wie z.B. Mäharbeiten, sind nur werktags täglich, in der Zeit von 08:00 - 20:00 Uhr zulässig.

9.3. Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.

Pflege und Bewirtschaftung: Einmalige Mahd der Grünlandfläche nach dem 15.07. Im zweiten Jahr nach der Anlage - im zweiten oder dritten Jahr (je nach Aufwuchs) Umbruch der Ackerbrache mit anschließender Selbstbegrünung; danach jährlicher Umbau von ca. 50 % der Ackerbrache mit Selbstbegrünung. Wechsel des Blühstreifens und der Ackerbrache nach 3 Jahren möglich. Keine Bearbeitung zwischen dem 01.03. und dem 15.07. Kein Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln. Dauerhafte Pflege der Grünlandfläche: ein- bis zweimalige Mahd mit Balkenmäher und Abfuhr des Mähgutes nach dem 15.07. unter Belassen von 20 % Brachstreifen. Eine landwirtschaftliche oder energetische Nutzung des Mähgutes ist zulässig. Wechsel des Blühstreifens und der Ackerbrache nach 3 Jahren möglich.

10. Immissionsschutz

10.1 Von den Modulen darf keine störende Blendwirkung ausgehen. Verkehrssteilnehmer dürfen durch die Module nicht geblendet werden. Sollte sich nach Inbetriebnahme der Anlage eine Blendwirkung herausstellen, ist eine Abschirmung anzubringen. Diese kann entweder in Form von entsprechend dimensionierten Gehölzplantierungen oder baulichen Maßnahmen am Zaun ausgeführt werden. Der Zaun darf dafür in notwendigem Maße am Ort der Blendwirkungsmaßnahme erhöht werden.

10.2 Die von der Anlage ausgehenden Geräusche, wie tiefreduzierte Geräusche, oder der Lärm, den Wartungsarbeiten verursachen, müssen bei nächstgelegenen Wohngebäuden die in der TA Lärm genannten Anforderungen erfüllen. Bei Beschwerden über den Lärm, den der Betrieb der Anlage verursacht, kann die Gemeinde den Nachweis anhand von Immissionsmessungen nach TA Lärm und/oder der DIN 45680 fordern. Die Ergebnisse dieser Messung sind spätestens innerhalb von zwei Monaten nach Aufforderung durch die Gemeinde vom Vorhabenträger vorzulegen.

Lärminitative Wartungsarbeiten, wie z.B. Mäharbeiten, sind nur werktags täglich, in der Zeit von 08:00 - 20:00 Uhr zulässig.

9.3. Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.

11. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

11.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes

11.2 Vorhaben- und Erschließungsplan
Entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

C. Hinweise

1. Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an Flurwegen entstehen sind diese Schäden durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen.

2. Sollten bei den Baurbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast bekannt werden, sind unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen zu informieren.

3. Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 8 BayDSchG)

4. Maßnahmen zum Moor- und Bodenschutz:

1. Um den Moorboden vor weiterer Verdichtung zu schützen werden in der Bauphase mobile Straßen (z.B. Bodenschutzplatten) angelegt und zur Pflege der Anlage leichtes Gerät verwendet.

2. Zur Tiefenlockering können zusätzliche Schlitzte in den Boden eingearbeitet werden, sowie tiefwurzelnde Pflanzen gesetzt werden.

3. Durch den Verzicht von Düng- und Pflanzenschutzmitteln soll weitere Mineralisierung und Degradierung der Böden vermieden werden.

4. Mögliche Drainagen, die eine Verfüllung in Frage kommen werden geprüft und mit der Zustimmung der Eigentümer unwirksam gemacht.

5. Der Bau und Rückbau der Anlage kann naturschutzfachlich und bodenkundlich begleitet werden.

6. Die an der Anlage anliegenden Zufahrten und Wege zu den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen müssen für die heute üblichen Landmaschinen gewährleistet bleiben. Die Bewirtschaftung darf zu keiner Zeit eingeschränkt werden.

7. Die aus der sach- und fachgerechten Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehenden Schäden oder Immissionen sind zu dulden.

7. Der in der Satzung der Wasserverbände nach § 7 gesetzlich geregelte Abstand von 5 m zur Böschungsoberkante muss zwingend gewährleistet bleiben, zudem ist während der Baumaßnahmen die Zufahrt der Gräben von jeglichen Baustelleneinrichtungen freizuhalten. Des Weiteren ist der bei einer erforderlichen Raumannahme der Gewässer auf den Randstreifen aufgebrachte Aushub vom Planungsträger zu beseitigen oder einzubauen.

8. Vorhandenen Drainagen die in Zusammenhang mit umliegenden landwirtschaftlichen Flächen stehen, dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Sollte es zu Beschädigungen im Rahmen der Bauphase, des Betriebes oder des Abbaus kommen, sind die Drainagen wiederherzustellen oder umzuverlegen, um keinen Nachteil für Dritte auszulösen

Königsmoos, den

1. Bürgermeister Heinrich Seißler

7. Ausgefertigt

Königsmoos, den

1. Bürgermeister Heinrich Seißler