

# **Bebauungsplan Nr. 70 „Freiflächen-Photovoltaik Maising“**

## **Präambel**

Die Gemeinde Pöcking erlässt diesen Bebauungsplan gemäß der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl, 2023, I Nr. 394) geändert worden ist; der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 27.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl, 2023 I Nr. 176) geändert worden ist; Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) v. 14.08.2007 (GVBl: S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch das Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl: S. 250), durch §4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl, S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl, S. 37) geändert worden ist; Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) v. 22.08.1998 (GVBl, S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch §§ 2,3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl., S. 385, 586) als Satzung.

Dieser besteht aus folgenden Teilen:

- Planzeichnung der Satzung in der Fassung vom 09.04.2024 (Punkte A & B)
- Textteil der Satzung (vorliegend)
- Begründung vom 09.04.2024

## **A. Festsetzung durch Planzeichnung**

## **B. Hinweise durch Planzeichnung**

## **C. Textliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Im Geltungsbereich wird gemäß § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ mit der Zweckbestimmung „Gebiet für Anlagen, die der Produktion erneuerbarer Energien dienen“, festgesetzt.
- 1.2 Im Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ sind folgende Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie zugelassen:
  - a) Photovoltaik-Module in aufgeständerter Ausführung
  - b) Transformatorstationen und Übergabestationen

### **2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundflächen**

- 2.1 Die zulässige Höhe der Photovoltaik-Module beträgt max. 3,2 m. Die Höhe wird gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum oberen Abschluss der Module.

### **3. Bauliche Gestaltung**

- 3.1 Der Abstand zwischen dem natürlichen Gelände und den Modulunterkanten muss mind. 0,8 m betragen.
- 3.2 Die Errichtung eines Zauns ist nur innerhalb der festgesetzten Baugrenze oder auf der Fläche gemäß Planzeichen A.4 zulässig. Die Höhe des Zauns beträgt max. 2,0 m und wird gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum oberen Abschluss des Zauns. Die Unterkante des Zauns muss mind. 0,15 m Abstand von der natürlichen Geländeoberfläche einhalten.

- 3.3 Für die Einzäunung sind ausschließlich Drahtgeflechtzäune aus Maschendraht oder Knotengeflecht zulässig.
- 3.4 Der Reihenabstand zwischen den jeweiligen Außenkanten der Module muss mind. 3,0 m betragen. Er wird als Abstand zwischen der Moduloberkante einer Modulreihe und der Modulunterkante der angrenzenden Modulreihe gemessen.
- 3.5 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur im Bereich von max. 5 m um die Anlagen gem. C. 1.2 zulässig.

#### **4. Nebenanlagen**

- 4.1 Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 4.2 Die Grundfläche der im Geltungsbereich zulässigen Transformatorstationen beträgt insgesamt max. 40 m<sup>2</sup>.
- 4.3 Die Grundfläche der im Geltungsbereich zulässigen Übergabestationen beträgt insgesamt max. 50 m<sup>2</sup>.
- 4.4 Die max. zulässige Wandhöhe der im Geltungsbereich zulässigen Transformatorstationen und Übergabestationen beträgt 3,5 m und wird gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante der Dachhaut des Gebäudes.

#### **5. Grünordnung**

- 5.1 Auf den Flächen gemäß A. 5 ist spätestens in der auf die Inbetriebnahme folgende Pflanzperiode eine mind. 3-reihige Strauchhecke herzustellen und während der Nutzungsdauer der Freiflächen-Photovoltaikanlage zu pflegen und zu erhalten. Die Reihen sind jeweils versetzt anzuordnen. Ausgefallene Gehölze müssen spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig nachgepflanzt werden.
- 5.2 Für die zur Pflanzung festgesetzten Sträucher sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubgehölze des Vorkommensgebiets 6.1, Alpenvorland zulässig. Die Pflanzung muss mind. 8 verschiedene der zur Pflanzung empfohlenen Gehölze enthalten. Die Mindestpflanzgröße beträgt mind. 5 Triebe, Höhe > 100 cm.
- 5.3 Innerhalb der Fläche gem. A. 3.2 ist zwischen und unter den Modulen sowie innerhalb der Fläche A. 4 eine artenreiche Extensivwiese aus blütenreichem, gebietseigenem Saatgut der Herkunftsregion Nr. 17, südliches Alpenvorland oder lokal gewonnenem Mähgut anzusäen. Folgende Pflegemaßnahmen sind durchzuführen: in den ersten 5 Jahren 3-schürige Mahd mit erstem Schnitt im Frühjahr, anschließend 2-schürige Mahd mit erstem Schnitt ab 01.07, jeweils mit Mähgutabfuhr. Alternativ ist eine extensive Beweidung oder Nachbeweidung zulässig. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

#### **6. Artenschutz**

- 6.1 Es wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch das Büro Terrabiota GmbH erstellt. Diese wird zur zweiten Auslegung nachgereicht.

#### **7. Wasserwirtschaft**

- 7.1 Zur Reinigung der Solarmodule darf ausschließlich Wasser ohne chemische Reinigungsmittel verwendet werden.
- 7.2 Sofern die Modulverankerung die gesättigte Bodenzone erreicht, darf kein verzinkter Stahl verwendet werden. Vor Errichtung der Anlage ist der Grundwasserstand zu ermitteln.

## D. Hinweise

### 1. Umwelt- und Naturschutz

1.2 Auf einen sparsamen Umgang mit Boden, u.a. während der Bauzeit, gemäß § 202 BauGB wird hingewiesen.

1.2 Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen:

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel	<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn
<i>Ribes alpina</i>	Alpen- Johannisbeere	<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder	<i>Staphylea pinnata</i>	Pimpernuss
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball		

### 2. Wasserwirtschaft

2.1 Umgang mit wassergefährdeten Stoffen: Es sind die §§ 62 und 64 WHG zu beachten. Die Beseitigung des Niederschlagswassers von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

2.2 Aus Sicht des Grundwasserschutzes sind Trockentransformatoren oder esterbefüllte Öltransformatoren mit entsprechenden Auffangwannen zu bevorzugen.

### 3. Boden- und Denkmalschutz

3.1 Eventuell zu Tage tretende Funde und Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

## **E. Verfahrensvermerke**

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 wurde vom Gemeinderat am 29.06.2023 gefasst und am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs.1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 3 Abs.1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am ..... gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 3 Abs.2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom ..... erfolgte mit Schreiben vom ..... (§ 4 Abs.2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes in der Fassung vom ....., zuletzt geändert am ....., wurde vom Gemeinderat am ..... gefasst (§10 Abs.1 BauGB).

ausgefertigt:

Pöcking, den .....

Rainer Schnitzler, Erster Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am .....; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom ....., zuletzt geändert am ..... in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Pöcking, den .....

Rainer Schnitzler, Erster Bürgermeister