

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 23
"SOLARPARK WECHSELFELD"



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024/06
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NNH (DHN 2016)

Dat: P:\PROJEKTE\134 0164_Bauleitplanung\3_Bebauungsplan\134 016_BP_26-06-18_GRZ_06.dwg

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Hilgertshausen-Tandern erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a, 9 und 10 des Baugesetzbuches (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 zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23
"Solarpark Wechselfeld"

als

SATZUNG.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans.
Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung, zeitliche Befristung

- 2.1 Gem. § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 3a BauGB sind innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebiets SO Agri-PV nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde Hilgertshausen-Tandern verpflichtet hat.

- 2.2 Sondergebiet Agri-Photovoltaik-Freiflächenanlage

Zulässig ist die Errichtung von freistehenden gebäudeunabhängigen Freiflächen-Photovoltaikmodulen auf Ramm- oder Punkt-fundamenten. Zudem sind die zur Anlage gehörenden Betriebs- und Transformatorgebäude, Anlagen zur Aufnahme von Energie-(Batterie-) Speichern, Nebengebäude für die Grünpflege und sonstige technisch oder betriebstechnisch notwendigen Nebengebäude zulässig.

- 2.3 Die Fläche innerhalb des SOs, ist weiterhin als landschaftliche Fläche zu erhalten und entsprechend dem landschaftlichen Konzept zu bewirtschaften.

- 2.4 Gem. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Nutzung des Sondergebiets Photovoltaik nur für einen Zeitraum von maximal 30 Jahren ab Beginn der Nutzungsaufnahme zulässig ist. Nach Nutzungsende, spätestens jedoch nach 30 Jahren sind die Freiflächen-Photovoltaikanlagen und zugehörigen Anlagen, Gebäude und Einfriedungen innerhalb eines Jahres vollständig zurück-zubauen und zu entfernen.

- 2.5 Als Nachfolgenutzung für das Sondergebiet Photovoltaik wird "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 maximal zulässige Grundflächenzahl, hier: 0,5

Eine Überstellung des SO Photovoltaik durch Freiflächen-Photovoltaikmodule wird bis zu einer max. GRZ von 0,5 zugelassen (vertikale Projektion der Freiflächen-Photovoltaikmodule auf die Geländeoberfläche).

Im SO Agri-PV wird eine max. Grundfläche GR von insgesamt 50 qm für die Errichtung von Gebäuden und Anlagen für Wechselrichter, Trafostation, zur Lagerung von Materialien zur Pflege und zum Unterhalt der Anlagen zugelassen. Für die Errichtung von Anlagen für Energie-/ Batterie-Speicher wird eine max. Grundfläche GR von insgesamt 50 qm innerhalb der Fläche für Nebenanlagen zugelassen.

- 3.2 maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HBA) in m, hier: 4 m

Die Höhe baulicher Anlagen ist von der natürlichen Geländeoberkante bis zum höchstgelegenen Abschluss baulicher oder technischer Anlagen zu messen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1 Baugrenze

Die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikmodulen, von Gebäuden und Anlagen für Wechselrichter, Trafostation, zur Lagerung für Maschinen und von Materialien zur Pflege und zum Unterhalt der Anlagen sowie Anlagen für Energie-/Batterie-Speicher ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

- 4.2 Baugrenze

Die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikmodulen, von Gebäuden und Anlagen für Wechselrichter, Trafostation, zur Lagerung für Maschinen und von Materialien zur Pflege und zum Unterhalt der Anlagen sowie Anlagen für Energie-/Batterie-Speicher ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Von der Baugrenze kann abgewichen und bis an den Geltungsbereich gebaut werden, sofern der im Gemeindegebiet Jetzendorf geplante Solarpark - rechtlich gesichert - realisiert wird.

5. Verkehr

- 5.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

- 5.2 festgesetzter Zufahrtsbereich

6. Bauliche Gestaltung

- 6.1 Photovoltaikmodule
Photovoltaikmodule sind in Reihen auf Modultischen mit einem Abstand von der Geländeoberkante von mind. 2 m anzuordnen. Zwischen den Modulen sind mindestens 4,5 m breite Streifen für die landschaftliche Bearbeitung der Fläche freizuhalten. Die Photovoltaikmodule sind so aufzustellen, dass von ihnen keine Blendwirkung auf klassifizierte Straßen und Wohnnutzungen ausgeht.

- 6.2 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind unzulässig.

- 6.3 Einfriedungen

- Einfriedung

Einfriedungen sind nur am festgesetzten Standort bis zu einer Höhe von 2,0 m über Gelände, als transparente Zäune aus Stabgitter oder Maschendraht, mit einem Abstand zum Boden von mindestens 15 cm zulässig. Vollflächig geschlossene Einfriedungen, wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sowie sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.

Auf diese Einfriedung kann verzichtet werden, sofern der im Gemeindegebiet Jetzendorf geplante Solarpark - rechtlich gesichert - realisiert wird.

- Einfriedung

Einfriedungen sind nur am festgesetzten Standort bis zu einer Höhe von 2,0 m über Gelände, als transparente Zäune aus Stabgitter oder Maschendraht, mit einem Abstand zum Boden von mindestens 15 cm zulässig. Vollflächig geschlossene Einfriedungen, wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sowie sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.

- 6.4 Geländeänderungen sind unzulässig.

7. Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Befestigte Flächen, wie z.B. Steinplätze, Zufahrten, Wege etc., sind sicherfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfugen, Rasengitter, Schotterrasen, wassergeb. Decke), sofern auf diesen Flächen kein Lkw-Fahrverkehr oder Staplerverkehr stattfindet, nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird und andere Gefahreneinwirkungen auf Wasser- und Bodenhaushalt ausgeschlossen werden können.

8. Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 und 20 BauGB)

- 8.1 Das im Sondergebiet anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern es nicht gesammelt und verwertet wird.

9. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a und 25b BauGB)

- 9.1 Grünordnung allgemein
Alle nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind mit der Vorhabenerrichtung, spätestens jedoch in der folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

- 9.2 Grünfläche zur Eingrünung des Sondergebiets

- 9.2.1 Grünfläche zur Eingrünung des Sondergebietes. Auf die Grünfläche kann verzichtet werden und bis an den Geltungsbereich gebaut werden, sofern der im Gemeindegebiet Jetzendorf geplante Solarpark - rechtlich gesichert - realisiert wird.

- 9.2.2 Fläche zur Anpflanzung von Gehölzen zur Eingrünung

Die Pflanzbindung darf im Bereich der festgesetzten Zufahrten auf einer Breite von 5 m zur Anlage von geschotterten Zufahrtswegen durchbrochen werden.

Pflanzung einer durchgehenden 3-reihigen Hecke
Mindest-Pflanzqualität Strauch: verpflanzter Strauch, 3-4 Tr., Höhe 60 – 100 cm
Standraum pro Pflanze: 1,5 m x 1,5 m

Zulässig sind nur heimische Sträucher aus der festgesetzten Pflanzliste 9.2.3.

Die Gehölze sind fachgerecht zu pflanzen. Sämtliche Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang in der angegebenen Artenauswahl und Mindestqualität zu ersetzen.

- 9.2.3 Pflanzliste

Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus sanguinea	Roter Hartnagel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus spec.	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pflaumenhütchen
Ligustrum vulgare	Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Schliehe
Prunus spinosa	Kreuzdorn
Rhamnus cathartica	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

- 9.3 Erhaltung Gehölzbestand

Die nachfolgend zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind während der Bauphase zu schützen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- zu erhaltender Baum

10. Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche

Zuordnung:

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf Fl.Nr. 221, Gemarkung Hirschenhausen (Gemeinde Jetzendorf) eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 4.339 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Solarpark Wechselfeld“ zugeordnet. Pflanzplanung, Entwicklungsziel, Herstellungs- und Pflegemaßnahmen der Ausgleichsfläche sind der Begründung zu entnehmen. Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern.

3. HINWEISE

1. Hinweise durch Planzeichen

- bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücknummer, z. B. 1311

- bestehendes Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer

- Höhenerschließlinien in m ü. NNH z. B. 495 m ü. NNH

- Wassersensibler Bereich

- Grenze der Gemeinde/Gemarkung

- Bemaßung, z. B. 9 m

- Modulbelegung

- Batteriespeichereinheit

- Trafostation

- Grenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27 "Solarpark Hirschenhausen, Jetzendorf"

2. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

3. Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

4. Grenzabstände Bepflanzungen
Die Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB), Art. 48, sind einzuhalten. Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen gewährleistet ist.

5. Landwirtschaft
Bedingt durch die Lage sind bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen zu erwarten. Diese Emissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dämpfen. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden. Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es bei ordnungsgemäßen Einsatz von Maschinen mit rotierenden Werkzeugen zu Steinschlag kommen. Für Steinschlagschäden an den Modulen können keine Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.

6. Wald
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Sturmereignissen Bäume oder Äste Richtung PV-Anlage fallen und damit zu Schäden führen. Für derartige Schäden an der Anlage können keine Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden.

7. Artenschutz
• Um Störungen von jagenden Fledermausindividuen während der Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.
• Zum Schutz von Hecken und Walddäumen entlang des Vorhabengebiets ist während der Bauarbeiten ein 3 m breiter Puffer zu den Strukturen einzuhalten, der nicht bebaut, befahren oder als Lagerfläche missbraucht werden darf. Es ist ein nicht verwickelter Zaun anzubringen.
• Gehölze dürfen lediglich außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen 01.10. und 28.09.02. entfernt werden.

8. Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche
Die Herstellung der Ausgleichsfläche ist spätestens innerhalb eines Jahres nach Nutzungsaufnahme der Agri-PV-Freiflächenanlage durchzuführen.

9. Für die erlaubnissfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnissfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV), die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau u. Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten.
Es wird darauf hingewiesen, dass eine erlaubnissfreie Versickerung primär eine flächenhafte Versickerung voraussetzt. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt Bad Tölz - Wolfratshausen zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA-A 138, in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen.

10. Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein oder werden, sind diese dem Landratsamt Dachau und dem Wasserwirtschaftsamt München zu melden und im Einvernehmen zu erkunden und ggf. zu sanieren.

4. VERFAHRENSVERMERKE

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

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

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

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

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zeitgleich wurden alle Planunterlagen im Rathaus öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Jetzendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

7. Ausgefertigt
Hilgertshausen-Tandern, den

.....

Dr. Markus Hertlein
Erster Bürgermeister

.....

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 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.

Hilgertshausen-Tandern, den

.....

Dr. Markus Hertlein
Erster Bürgermeister

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....