

STADT VOHBURG - LANDKREIS PFAFFENHOFEN
A.D. ILM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
`SO SONNENENERGIE IRSCHING II`

Präambel
Die Stadt Vohburg im Landkreis Pfaffenhofen erlässt aufgrund
- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (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 jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan Nr. 50
"SO Sonnenenergie Irsching II" als Satzung

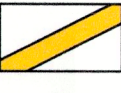
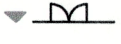
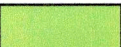
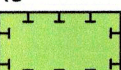
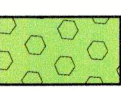
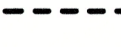
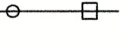
Bestandteil der Satzung
- Bebauungsplan Nr. 50 "SO Sonnenenergie Irsching II" in der Fassung vom 20.03.2018

Mit beigelegt sind
- die Begründung in der Fassung vom 20.03.2018
- der Umweltbericht in der Fassung vom 20.03.2018

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
 - SO** Sondergebiet nach § 11 BauNVO
zulässig ist nur die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage mit Solarmodulen auf starren Modultischen, Trafostationen und weiteren Nebenanlagen, Geländeoberfläche nur mit extensiver Grünlandnutzung.
 - Rückbau und Folgenutzung nach § 9 Abs. 2 BauGB
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Sondergebiet "SO Sonnenenergie Irsching II" gilt bis zu einer dauerhaften Aufgabe der Freiflächen-Photovoltaiknutzung. Sämtliche baulichen und technischen Anlagen einschließlich elektrischer Leitungen, Fundamente und Einzäunungen sind dann rückstandsfrei zu entfernen. Als Folgenutzung innerhalb der Baugrenze wird landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt.
 - Trafostation - Nebenanlage
Die Trafostation darf die Modultische in ihrer maximalen Höhe nicht überragen. Die Grundfläche beträgt maximal 45 m². Das Dach wird als Sattel- oder Pultdach ohne Metalleindeckung ausgeführt. Die Fassade mit Dach darf weiß bis dunkelgrau gestrichen werden. Der überwiegende Teil der Fassade besteht aus Verschlüssen und Lüftungselementen aus verzinktem Metall.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Nutzungsschablone

 - Gebiet mit Angabe der Nutzungsart
 - zulässige Gewerbebetriebe
 - maximal zulässige Anlagenhöhe über Geländeoberfläche
 - Grundfläche
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 -  Baugrenze
 -  Umzäunung der Anlage bis 2,30 m hoch, Flächen innerhalb der Umzäunung 21.709 m²
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 -  Feuerwehrrampe, Zufahrt zur Photovoltaikanlage in wasserundurchlässiger Bauweise, Abflussbeiwert maximal 0,6
 -  Einfahrtsbereich Tor
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 -  private Grünflächen
 -  extensive Grünlandflächen im Bereich der Photovoltaik-Freiflächenanlage
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 -  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB), Extensives Grünland, Strauchhecken, Streuobst, Uferentwicklung.
 -  Pflanzung autochthoner Sträucher als 3-reihige Strauchhecke im Bereich der Ausgleichsfläche entlang der Bahnlinie
 -  zu pflanzende Obstbäume in Streuobstwiese, Pflanzabstand 10-12 m unter Beachtung gesetzlicher Grenzabstände
 - Sonstige Planzeichen
 -  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 -  Flurkarte mit Flurnummern
 -  Starkstrom-Freileitung, Beachtung der Schutzstreifen und Sicherheitshinweise
 -  Schema zur möglichen Aufstellung der Solarmodule

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bebauung**
 - Art und Maß der baulichen Nutzung**
Zulässig ist die Errichtung einer gewerblich genutzten Freiflächen-Photovoltaikanlage bestehend aus Solarmodulen auf starren Modultischen, Trafo-Stationen und weiteren Nebenanlagen bis zu einer maximal zulässigen Anlagenhöhe von 3,50 m (s. a. Ziffer 2. Nutzungsschablone). Bei den Modultischen ist eine Bodenfreiheit von mind. 0,7 m einzuhalten. Auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl wird verzichtet.
Die Dächer der Trafostation oder Nebenanlagen dürfen nicht mit Zink, Blei oder Kupferdeckung erstellt werden.
 - Einfriedung**
Eine Einfriedung des Geländes ist bis 2,30 m Höhe mit doppeltem Übersteigenschutz zulässig. Es ist eine Ausführung als 2,1 m hoher Maschendrahtzaun mit Übersteigenschutz geplant. Ein Abstand von mind. 0,15 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger). Die Zaunlinie muss bestehende Hecken und Ranken berücksichtigen. Die Ausgleichsflächen liegen außerhalb der Einzäunung.
 - Regenwasser**
Sämtliches, im Sondergebiet anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück selbst breitflächig und über die belebte Bodenzone zu versickern. Um eine zusätzliche Retentionswirkung zu erzielen, ist die Umfahrt als unbefestigter Grünweg geplant. Es werden keine Strukturen geschaffen, die oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser sammeln und gezielt ab- oder einleiten.
 - Geländeoberfläche**
Die vorhandene Geländeoberfläche wird nicht verändert.
 - Flächenversiegelung**
Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß beschränkt. Die gesamte Fläche, auch unter den Modultischen, mit Ausnahme der Nebenanlagen und Trafostationen, wird als extensives Grünland gepflegt. Zufahrtbereiche dürfen nur bis zu einem Abflussbeiwert von 0,6 teilverseigt werden, was einem Schotterweg entspricht.



- Verkehrsflächen**
 - private Zufahrt**
Der Betreiber sieht vor, gänzlich auf Oberflächenversiegelung zu verzichten. Umfahrt auf Grünfläche als Grünweg. Für feuergefährliche Einrichtungen auf dem Gelände muss die 'Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr' eingehalten werden.
 - Grünordnung**
Um Ackerbrüter zu schonen, darf die Baufeldfreimachung nicht während der Brutzeit von März bis Juli erfolgen. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen möglichst kurzfristig umgesetzt werden. Für Gehölzpflanzungen ist die Pflanzperiode, Oktober bis April nach Fertigstellung der Anlage maßgeblich. Für die Ansaaten gilt die Vegetationsperiode April bis Oktober nach Fertigstellung der Anlage. Die Fertigstellung ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Pfaffenhofen a.d. Ilm zu melden, sowie ein Abnahmetermin zu vereinbaren. Eine dingliche Sicherung, die eine Handlungs- und Unterlassungsverpflichtung beinhaltet, soll als beschränkte persönliche Dienstbarkeit gem. § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in das Grundbuch eingetragen werden. Ein möglicher Aufwuchs von Neophyten wird durch geeignete Maßnahmen bekämpft.
- Grünflächen**
 - Sämtliche Flächen – auch unter den Modulen – sowie die Ausgleichsfläche sind als extensives Grünland nach dem Biototyp GB herzustellen. Die Flächen sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen, dabei hat die erste Mahd frühestens ab Mitte Juni und die zweite Mahd frühestens ab Mitte August zu erfolgen. Das Mähgut ist aus den Flächen zu entfernen. Eine Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Alternativ ist eine extensive Beweidung zulässig.
 - Ansaat**
Für die Ansaat ist standorttypisches kräuter- und blütenreiches Wiesensaatgut und für die Ausgleichsflächen autochthones Wiesensaatgut mit Herkunftsangabe zu verwenden.
 - Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung**
 - Ausgleichsbedarf**
Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus der eingezäunten Fläche, multipliziert mit dem Kompensationsfaktor. Aufgrund der Ausschlusskriterien für ungeeignete Bereiche, dem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad der Photovoltaikanlage sowie der Vermeidungsmaßnahmen auf der Anlage liegt der Kompensationsfaktor bei 0,2. Somit ergibt sich für die eingezäunte Fläche von 21.709 m² x 0,2 ein Ausgleichsflächenbedarf von 4.341,8 m².
 - Ausgleichsfläche**
Der Ausgleichsbedarf wird innerhalb des Geltungsbereiches auf den Grundstücken Fl.Nr. 470 und 577, Gemarkung Irsching erbracht. Die Ausgleichsfläche beträgt insgesamt 4.350 m². Die Ausgleichsfläche (Ziffer 6.1) ist eine zusammenhängende Fläche außerhalb des eingezäunten Anlagenbereichs.
 - Ausgleichsmaßnahmen**
Auf der Flur 577 und entlang des nördlichen Anlagenzauns wird als Entwicklungsziel eine Streuobstwiese (Ziffer 6.3) mit einer arten- und blütenreichen Wiese angestrebt. Hierzu sind 17 standortgerechte Obstbäumen zu pflanzen. Die Hochstämme sind mit einem Pflanzabstand von 10-12 m zu pflanzen. Die Flächen sind überwiegend als extensives Grünland nach dem Biototyp GB herzustellen und ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Für die Ansaat ist autochthones Wiesensaatgut oder samenhaltiges Mähgut aus Extensivwiesen in der Umgebung zu verwenden. Handelsübliche Mischungen sind unzulässig. Die erste Mahd hat frühestens ab Mitte Juni zu erfolgen, die zweite Mahd frühestens ab Mitte August.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze wird parallel zur Gleisanlage eine 8 m breite Ausgleichsfläche angelegt. Als Eingrünung und Abschirmung ist entlang dem Zaun eine 3-reihige Strauchhecke, Biototyp WH, zu pflanzen (Ziffer 6.2). Es sind verpflanzte Sträucher, 2xv., mB, mind. 3-5 Grundtriebe, 60-100 cm hoch mit einem Abstand von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen. Es sind ausschließlich autochthone Gehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen zu verwenden. Als Pflege ist ein Stocktrieb zu empfehlen (Heckenpflege nur zwischen 01.10. und 28.02.). Die Gehölzpflanzungen sind mindestens zwei Jahre durch eine jährlich mehrmalige Mahd freizuhalten und während der Entwicklungspflege vor Wildverbiss zu schützen. Die Hecke soll Wildtieren Deckung bieten sowie Heckenbrüter fördern und den Sichtschutz verbessern. Die Entwicklungsdauer beträgt für die Hecke und Streuobstweies voraussichtlich 20 Jahre.
Vor der Hecke wird ein 4 m breiter Saumbereich als magerer Altgrasbestand u. Grünlandbrache, Biototyp GB, geplant. Dieser ist in jährlich wechselnden Bereichen alle 2 Jahre zu mähen. Mahdzeitpunkt ist im Herbst.
Entlang der Irschinger Ach am südlichen Anlagenzaun soll ein 6 m breiter Uferentwicklungstreifen als extensives Grünland nach dem Biototyp GE entwickelt und ein- bis zweimal jährlich gemäht werden. Für die Ansaat ist autochthones Wiesensaatgut oder samenhaltiges Mähgut aus Extensivwiesen in der Umgebung zu verwenden. Der Uferstreifen soll eine natürliche eigendynamische Entwicklung des Baches ermöglichen. Die Mahd der Fläche erfolgt nur dort wo es möglich ist, bei Uferabbrüchen durch Erosion unterbleibt sie. Allgemein sollen bei der Mahd 10-20% der Flächen in jeweils wechselnden Bereichen von der Mahd ausgespart bleiben und stehen gelassen werden. Das Mähgut ist aus den Flächen zu entfernen, Mulchen, eine Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Alternativ ist eine extensive Beweidung möglich. Die Entwicklungsdauer der Extensivwiesen beträgt voraussichtlich 15 Jahre. Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Es darf nur autochthones Pflanz- und Saatgut verwendet werden.

III. TEXTLICHE HINWEISE

Bodendenkmäler
Werden bei Bodenarbeiten Bodendenkmäler aufgefunden, ist die unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden. Hinweis auf Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG.

Alltasten
Die von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Flächen sind im Alltastenkataster des Landratsamtes Pfaffenhofen a.d. Ilm derzeit nicht eingetragen. Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Alltasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind beim Landratsamt und Wasserwirtschaftsamt zu melden.

Vermessung, Grenzverlauf
Vor Baubeginn muß die Fläche vermessen und die Grenzverläufe sowie die Abstände festgelegt werden.

Anschluss an das Stromnetz
Das benötigte 20-kV Kabel von der Übergabestation zur Freiflächenanlage liegt im Eigentum und in der Verantwortung des Betreibers der Anlage. Bei Straßenquerungen sind Gestattungsverträge festzulegen.

Hochwasserschutz
Gemäß Informationsdienst über Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamts für Umwelt liegt der gesamte Bereich um Irsching in der Gefahrenfläche eines extremen Hochwasserereignisses in der Donau. Im Falle eines Extremereignisses kann die Planfläche laut Gefahrenkarte 0,5-1 m überflutet werden. Der technische Hochwasserschutz muss bis zu einem Einstau der Fläche bis 1,0 m gewährleistet sein. Zur Ermittlung des Überschwemmungsgebietes eines hundertjährigen Hochwassers in der Irschinger Ach wurde eine 2d-Hydraulik vom 21.02.2018 mit Auftragsnummer 86011 erstellt. Das Gutachten besagt, dass Flurstück 470 nicht im Überflutungsbereich der Irschinger Ach bei HQ100 liegt und somit als Bebauungsfläche für die geplante Photovoltaikanlage Irsching II ausgewiesen werden kann.

Immissionsschutz
Der Abstand zu benachbarter Bebauung im Westen am Ortsrand von Irsching beträgt rund 400 m. Im Norden befindet sich die nächste Bebauung auf dem Raffineriegelände rund 140 m entfernt. Nach Norden und Westen wird die geplante Anlage mit einer 3-reihigen Hecke und einer Streuobstwiese eingegrünt. Der Mindestabstand der Modultische der Anlage zum Gleisbett beträgt 14 m. Zwischen dem Gleis und dem Anlagenzaun wird auf 4 m Breite eine 3-reihige Strauchhecke als Eingrünung und Abschirmung gepflanzt. Gefährdungen des Eisenbahnbetriebs durch Blendungen und Reflexionen sowie unzulässige Blendeeinwirkungen auf Gebäude sind auszuschließen. Wird die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs durch Blendwirkung oder Reflexionen gefährdet oder treten unzulässige Blendungen an Gebäuden auf, hat der Anlagenbetreiber auf eigene Kosten durch geeignete Maßnahmen die Reflexionen zu beseitigen.

Brandschutz
Der Betreiber der geplanten Anlage ist für die Umsetzung und Einhaltung der Auflagen des Kreisbrandrats hinsichtlich Feuerwehrrampe und Benennung eines Ansprechpartners im Schadensfall verantwortlich. Die Einzäunung besteht aus einem Maschendrahtzaun, im Notfall kann sich die Feuerwehr gewaltsam an beliebiger Stelle Zugang verschaffen. Die Fläche ist über Feldwege erreichbar, eine Feuerwehrrampe ist unter Beachtung der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr bis zur Toranlage herzustellen.

Sparten, Freileitungen und Gasleitungen
Vor Baubeginn muss vom Anlagenhersteller eine Spartenabfrage durchgeführt und Planauskunft mit den nötigen Sicherheitsanforderungen eingeholt und beachtet werden. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Bauleitplanung sind noch keine Sparten bekannt.

Landwirtschaftliche Nutzung
Die geplante Photovoltaikanlage grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen. Daher ist die Gefahr von Stein-schlag und möglicher Verschmutzungen hinzunehmen, die bei einer ordnungsgemäßen Bodenbearbeitung oder Benutzung der Feldwege entsteht.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (FORTSETZUNG)

Artenliste für Strauchpflanzungen (siehe Ziffer 6.2)
Herkunftsregion für autochthones Pflanz- und Saatgut (Wuchsgebiet 6.1 Alpenvorland = aut-09.00 EAB)

Rhamnus cathartica – Purgier-Kreuzdorn
Cornus sanguinea – Hartriegel
Corylus avellana – Haselnuss
Crataegus laevigata – Zweigriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – rote Heckenkirsche
Prunus spinosa – Schlehe
Frangula alnus – Faulbaum
Rosa canina – Hundrose
Sambucus nigra – Holunder
Viburnum lantana – wolliger Schneeball
Salix caprea – Sal-Weide
Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 2xv., mB, mind. 3-5 Grundtriebe, 60-100 cm.

Artenliste für Gehölzpflanzungen vorgeschlagene Obstbäume für die Streuobstwiese (siehe Ziffer 6.3)
Streuobstwiese – hochstämmige heimische Obstbäume Pflanzqualität: Hochstamm STU 10 - 12 cm.

Apfelsorten	Birnensorten
Roter vom Oberland Jakob Fischer	Frühe von Trevous
Winterrambur	Konferenz
Roter Trierer Weinapfel	Madame Verte
Rheinischer Bohnapfel	
Klarapfel	
Lohrer Rambur	nach Empfehlung NABU Natur und Landschaft.
Reichtragender vom Zenngrund	Sorten als Auswahl, nicht abschließend.

IV. VERFAHRENSVERMERKE

- Verfahrensvermerk Bebauungsplan**
- Der Stadtrat von Vohburg hat in der Sitzung vom 02.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.07.2017 hat in der Zeit vom 30.08.2017 bis 02.10.2017 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.07.2017 hat in der Zeit vom 30.08.2017 bis 02.10.2017 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.10.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.11.2017 bis 27.12.2017 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.10.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.11.2017 bis 27.12.2017 öffentlich ausgelegt.
 - Die Stadt Vohburg hat mit Beschluss des Stadtrats vom 20.03.2018 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.03.2018 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf deshalb keiner Genehmigung.
 - Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 02.08.2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.



Übersichtskarte M 1 : 20.000

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 50
STADT VOHBURG

SONDERGEBIET
"SO SONNENENERGIE IRSCHING II"
FLUR 577 UND TEILFLÄCHE 470

Dipl. Ing. STEFAN JOVEN
PLANUNGSBÜRO
Landschafts-, Freiraumplanung
Wasser-, Tiefbau
Ingeborgstr. 22
81825 München
Mobil (0172) 2728887
Telefon (089) 43987339

M 1 : 1.000
gezeichnet: am 20.03.2018