

- Teil B -

Gemeinde Scheuring
Landkreis Landsberg am Lech



Bebauungsplan
„PV-Anlage Burgselkiesgrube“

Textteil

vom 30.04.2019

geändert am:
23.07.2019
15.10.2019

ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Die Gemeinde Scheuring erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 6, 79 und 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan „PV-Anlage Burgselkiesgrube“ als Satzung:

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Bestandteile

Der Bebauungsplan „PV-Anlage Burgselkiesgrube“ besteht aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A) und den nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), jeweils in der Fassung vom 15.10.2019.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 15.10.2019 liegt dem Bebauungsplan „PV-Anlage Burgselkiesgrube“ ebenfalls bei.

1.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „PV-Anlage Burgselkiesgrube“ mit einer Gesamtgröße von 1,44 ha ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A) und umfasst den südlichen Teilbereich des Grundstückes Flur Nr. 720, Gemarkung Scheuring.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Der in der Planzeichnung (Teil A) mit „SO_{PV}“ gekennzeichnete Bereich ist als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ festgesetzt.

- 2.2** In dem Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
- Solarmodule (Photovoltaikanlagen) in aufgeständerter Form,
 - Technikgebäude und technische Anlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen (z.B. Trafostation, Kabelleitungen, Übergabestation),
 - Zufahrten und Wartungsflächen.

- 2.3** Im Sondergebiet sind die Solarmodule einschließlich aller Nebeneinrichtungen und Fundamente nach Nutzungsaufgabe vollständig zurückzubauen. Die Folgenutzung ist Fläche für die Landwirtschaft.

3. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal überbaubare Grundfläche ist durch die in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) eingetragene Grundflächenzahl festgesetzt. Maßgebend ist dabei die als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ (SO_{PV}) gekennzeichnete Fläche.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- 4.2** Nebenanlagen und bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Höhenlage baulicher Anlagen

Die Photovoltaikmodule dürfen eine Gesamthöhe von maximal 2,8 m, bezogen auf die natürliche Geländeoberkante, nicht überschreiten. Der Solarmodultisch muss mindestens 0,7 m über der natürlich anliegenden Geländeoberkante errichtet werden.

Bei der Errichtung sonstiger Technikgebäude (Trafostationen etc.) ist eine maximale Gebäudeoberkante von 3,0 m, bezogen auf die natürliche Geländeoberkante, einzuhalten. Ein geringfügiges Eingraben in das bestehende Gelände um maximal 0,80 m ist zulässig.

6. Gestaltungsfestsetzungen

6.1 Für Technikgebäude ist ein Flachdach oder flachgeneigtes Dach mit einer maximalen Dachneigung von 20° zulässig. Sämtliche Technikgebäude sind mit einer einheitlichen Fassade, Dachform und Dachneigung auszuführen.

6.2 Werbeanlagen sind nicht zulässig.

6.3 Anlagen zur Überwachung der Freiflächenphotovoltaikanlage sind zulässig, wenn sie hinsichtlich Lage, Größe und Material so beschaffen sind, dass sie sich hinsichtlich ihrer Gestaltung als nicht störend in das Gesamtbild der Freiflächenphotovoltaikanlage einfügen lassen.

6.4 Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung der Freiflächenphotovoltaikanlage dienen, sind unterirdisch zu verlegen.

7. Einfriedungen

7.1 Einfriedungen sind als Gitter- oder Maschendrahtzäune in dunkler Farbgebung oder feuerverzinkt bis zu einer maximalen Höhe von 2,20 m über der natürlichen Geländeoberkante zulässig.

7.2 Bei der Errichtung von Zäunen ist mindestens 10 cm von der anstehenden Geländeoberkante abzurücken. Sockel sind unzulässig.

8. Grundwasserschutz

Das im Sondergebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück vor Ort breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

9. Grünordnung

Allgemeine Festsetzungen zur Vermeidung / Minimierung von zu erwartenden baubedingten Beeinträchtigungen

9.1 Mutterbodenschutz

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

Allgemeine Festsetzungen zur Vermeidung / Minimierung von zu erwartenden anlagebedingten Beeinträchtigungen

9.2 Erschließung

Die zur Wartung der Anlage 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 sind zurückzubauen.

9.3 Ansaaten im Bereich des Sondergebietes

Die nicht befestigten Flächen des in der Planzeichnung (Teil A) abgegrenzten Sondergebietes sind mit einer standortgerechten artenreichen Wiesenmischung (Regio-Saatgut, z.B. über Rieger-Hofmann®) anzusäen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Düngemitteln oder Pflanzenstärkungsmitteln ist im Sondergebiet unzulässig.

9.4 Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine locker strukturierte Randeingrünung aus freiwachsenden Sträuchern gemäß Artenliste anzulegen.

Die Randeingrünung kann zur Errichtung von Zufahrten unterbrochen werden.

Die Strauchpflanzungen sind zweireihig (versetzt auf Lücke) mit einem Pflanzabstand von 1,0 m (zwischen den Reihen) x 1,5 m (innerhalb der Reihen) auf insgesamt mindestens 90 % der Streifenlänge auszuführen. Für die Randeingrünung sind standortgerechte heimische Arten gemäß Artenliste zu verwenden. Grundsätzlich ist Pflanzgut gebietsheimischer Herkunft (autochthones Pflanzgut) zu verwenden. Auf den verbleibenden nicht mit Gehölzen überstellten Bereichen der Randeingrünung ist die Entwicklung einer artenreichen Wiese vorzunehmen.

Als Pflege der Randeingrünung ist ein abschnittsweises Auf-den-Stocksetzen von maximal 1/3 der Heckenpflanzung im Abstand von mindestens 5 Jahren zulässig, sobald die Eingrünung eine Höhe von 2-3 m erreicht hat. Die Wiesenbereiche entlang der Randeingrünung sind zweimal jährlich zu mähen (1. Mahd nach 15. Juni; 2. Mahd nach 15. August). Das Mahdgut ist abzutransportieren.

Mindestqualität für Gehölze zum Zeitpunkt der Pflanzung

verpflanzte Sträucher, mittlere Triebzahl (je nach Art), Höhe 60 – 100 cm.

Artenliste:

Sträucher:

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Purpur-Weide	Salix purpurea
Korb-Weide	Salix viminalis
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

9.5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

In Folge der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind, neben den für das Plangebiet vorgesehenen Regelungen hinsichtlich der grünordnerischen Gestaltung, zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich.

Insgesamt ist für den Eingriff aus dem geplanten Sondergebiet eine Kompensationsfläche von 0,19 ha nötig. Der Ausgleich kann vollumfänglich auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Osten des Bebauungsplangebietes erfolgen.

Interne Ausgleichsfläche

Der in der Planzeichnung (Teil A) als „Flächen mit Bindungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft“ dargestellte Bereich ist auf einer Flächengröße von ca. 0,19 ha durch „Impfung“ aus geeigneten Spenderflächen oder durch Ansaat mit gebietsautochthonem Saatgut und extensive Nutzung zu einem Magerrasen zu entwickeln. Für eine Ansaat ist zertifiziertes Regiosaatgut nach RegioZert®, basenreich, 70 % Gräser und 30 % Kräuter, Saatstärke: 5 gr/m² (z.B. über Rieger-Hofmann® GmbH) zu verwenden. Mahd des Wiesenbereiches zweimal jährlich (1. Mahd nach 1. Juli; 2. Mahd nach 15. August). Das anfallende Mähgut ist von der Fläche zu entfernen und abzufahren. Im ersten Jahr nach der Ansaat sind mind. drei Schröpfungsschnitte vorzusehen, um unerwünschten Aufwuchs zu unterdrücken. Jegliche Düngung der Fläche ist zu unterlassen.

Die Ausgleichsmaßnahme ist spätestens mit der auf die Inbetriebnahme der PV-Anlage folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

9.6 Pflanzzeitpunkt, Pflege-, Schutzmaßnahmen, etc.

- 9.6.1** Sämtliche Gehölz- und sonstigen Pflanzungen sind spätestens in der unmittelbar auf die Inbetriebnahme der PV-Anlage folgenden Pflanzperiode umzusetzen.
- 9.6.2** Sämtliche Neupflanzungen sind vom Grundstückseigentümer entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dauerhaft zu erhalten.
Ausgefallene Gehölze sind in den ersten 5 Jahren nach Pflanzung nach zu pflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- 9.6.3** Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sowie grundwassergefährdenden Reinigungsmitteln ist generell unzulässig.
- 9.6.4** Eventuelle Unratablagerungen auf den Sondergebietsflächen sowie der internen Ausgleichsfläche sind mindestens einmal jährlich zu entfernen.

10. Sonstige Festsetzungen

Anforderungen an das Vorhaben aufgrund der Lage auf einer Altdeponie

- Geschlossene Bauwerke (Gebäude, Schächte, Trafokästen etc.) im Bereich und im unmittelbaren Nahbereich der Auffüllungen sind grundsätzlich dicht gegenüber migrierendem Deponiegas auszuführen oder mit Sicherungseinrichtungen auszustatten.

Die Anforderung gilt nicht, wenn die fehlende Deponiegasrelevanz über ein Sachverständigengutachten nachgewiesen wird.

- Bei Baumaßnahmen ist eine fachlich-qualifizierte Bauaushubüberwachung durchzuführen. Untersuchungsumfang und Entsorgungswege sind mit dem Landratsamt Landsberg am Lech abzustimmen.

Die Aushubüberwachung hat sich an den einschlägigen Anforderungen der TR LAGA M 20, die Probenahme an den Vorgaben der Mitteilung der LAGA 32 PN 98 zu orientieren. Für die Bodenuntersuchung ist in der Regel die Fraktion < 2 mm heranzuziehen.

Die Maßnahmen sind zu dokumentieren.

Die Anforderung gilt nicht, wenn qualifizierte Bodenverhältnisse nachgewiesen werden.

- Der Zugang zur Oberfläche der Altdeponie muss für die Überwachungsbehörden gewährleistet sein.
- Altlastenfachtechnische Erkundungs- und Untersuchungsmaßnahmen und Sanierungen sowie sonstige abfall- und bodenschutzrechtlichen Belange haben Vorrang vor dem Betrieb der PV-Anlage. Die PV-Anlage oder die betroffenen Anlagenteile sind für die Zeit der Maßnahmen oder ggf. auch dauerhaft, auf eigene Kosten und entschädigungslos zurückzubauen. Dies betrifft grundsätzlich sämtliche Teile der Altdeponie.

11. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „PV-Anlage Burgselkiesgrube“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Textliche Hinweise

Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Altlasten/Altdeponie

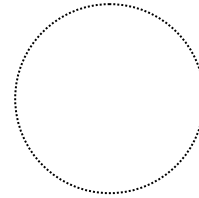
Für die Anzeige gemäß § 35 Abs. 4 KrWG i. V. m. § 19 Abs. 2 DepV gelten die Regularien des § 15 Abs. 1 BImSchG. Das bedeutet u.a., dass der Inhaber einer Deponie den geplanten Bau einer PV-Anlage mindestens einen Monat vor Baubeginn der zuständigen Behörde anzuzeigen hat. Eine Anzeige ist nur dann möglich, wenn die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des § 15 Abs. 2 KrWG offensichtlich gering sind. Dies dürfte u.a. insbesondere dann der Fall sein, wenn durch die Fundamentierung der PV-Anlage lediglich die Rekultivierungsschicht beansprucht wird und auch dabei ein ausreichender Abstand zum Oberflächenabdichtungssystem gewahrt bleibt und von Beginn an abzusehen ist, dass die Standsicherheit des Oberflächenabdichtungssystems bzw. des Deponiekörpers nicht negativ beeinflusst wird. Zur Prüfung dieser Kriterien sind der Abfallbehörde detaillierte Angaben zur Gründung sowie zu Auswirkungen der Entwässerung vorzulegen.

Im Falle einer Anzeige hat sich der Betreiber der PV-Anlage bzw. der Deponie zur Einhaltung der in dem Deponie-Info Merkblatt 2 „Photovoltaikanlagen auf Deponien“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (derzeitiger Stand: April 2015) sowie in der LAGA (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall) der bundeseinheitliche Qualitätsstandard (BQS) 7-4a „Technische Funktionsschichten – Photovoltaik auf Deponien“ vom 19.11.2011 aufgeführten Anforderungen zu verpflichten, da eine Behördenbeteiligung im Rahmen eines Anzeigeverfahrens nicht stattfindet. In diesem Zusammenhang wird auch empfohlen, mit weiteren ggf. betroffenen Fachbehörden wie z. B. dem Wasserwirtschaftsamt und dem Gewerbeaufsichtsamt Kontakt aufzunehmen und diesem das Vorhaben vorzustellen ehe die Anzeige beim Landratsamt Landsberg am Lech, Sachgebiet 41 – Abfallrecht vorgelegt wird. Im Rahmen der Anzeige werden Auflagen rechtsverbindlich festgesetzt.

Sofern durch die Errichtung einer PV-Anlage auf einer Deponie die Deponie wesentlich - z.B. durch einen zur Verankerung der einzelnen Module erforderlichen Eingriff in die Oberflächenabdichtung und das Deponat - geändert wird und die Auswirkungen des Vorhabens somit nicht mehr offensichtlich gering sind, bedarf dies nach § 35 Abs. 2 KrWG einer abfallrechtlichen Planfeststellung. Unter den Voraussetzungen des § 35 Abs. 3 KrWG kann statt eines Planfeststellungsbeschlusses eine Plangenehmigung erteilt werden. Dies wird in der Regel dann der Fall sein, wenn zur Fundamentierung der einzelnen Module ein Eingriff in die Deponieabdichtung erfolgt.

Scheuring, _____

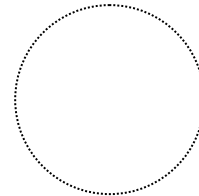
Manfred Menhard
Erster Bürgermeister



Siegel

Ausgefertigt, _____

Manfred Menhard
Erster Bürgermeister



Siegel