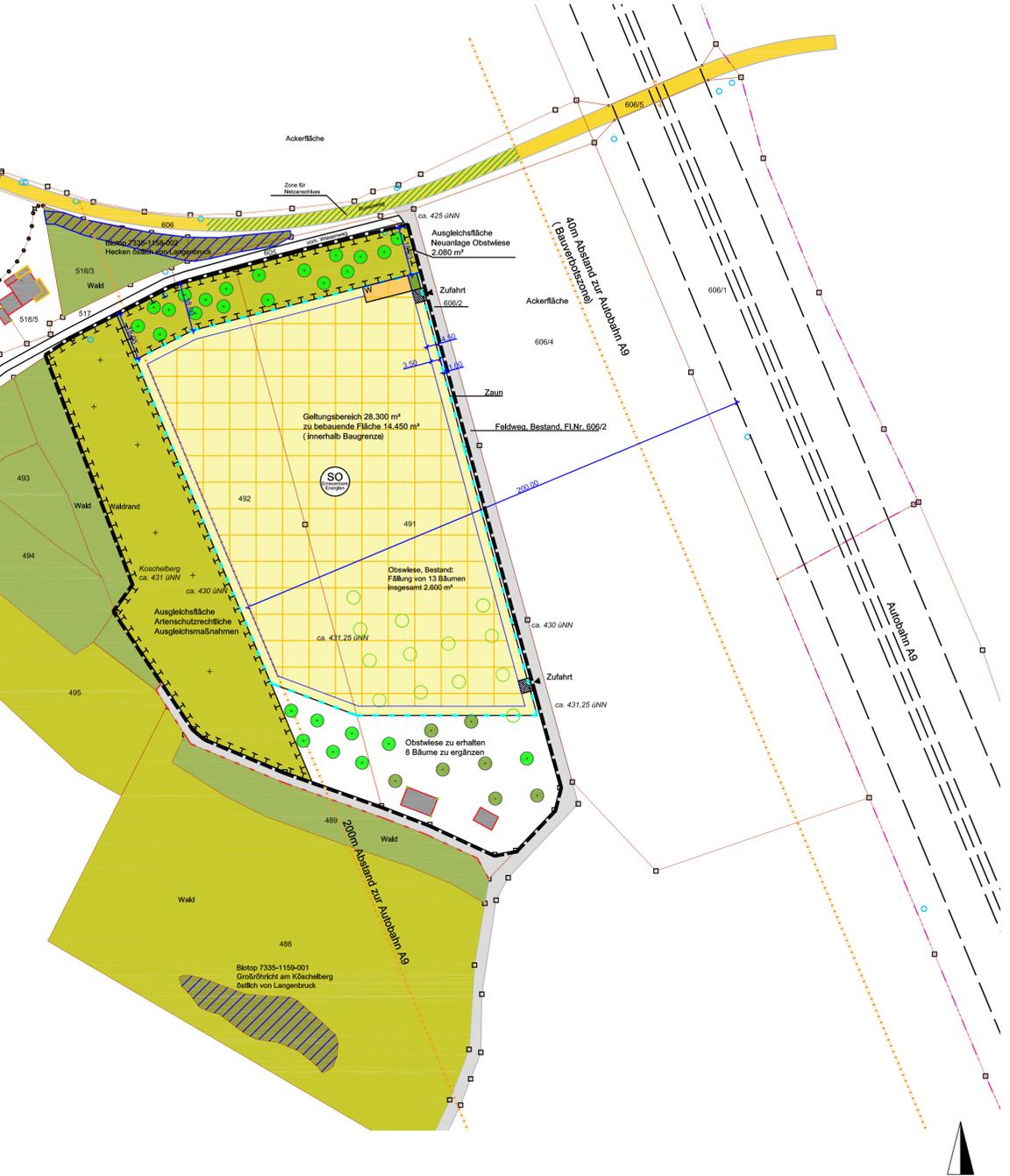


PRÄAMBEL

„Der Markt Reichertshofen im Landkreis Pfaffenhofen erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, der §§ 9, 10 und 12 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. 49 „Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage östlich von Langenbruck“ als Satzung. Bestandteile der Satzung: - Der Bebauungsplan Nr. 49 „Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage östlich von Langenbruck“ in der Fassung vom 16.05.2023 - Der Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplan Nr. 49 „Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage östlich von Langenbruck“ in der Fassung vom 16.05.2023 - Blendgutachten vom 02.07.2022 Mit beigefügt sind - die Begründung in der Fassung vom 16.05.2023 - der Umweltbericht in der Fassung vom 16.05.2023 - die Bewertung der vorhandenen Streuobstwiese vom 21.09.2022 - der verkürzte Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Kurz-saP) vom 22.09.2022

I. PLANZEICHNUNG, M 1:1000



II. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- SO Sondergebiet (SO) Freiflächenphotovoltaikanlage (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
maximale überbaubare Grundfläche 14.450 m² (Fläche Baufenster)
W Fläche für technische Einbauten: 100 m², Standort: innerhalb Baufenster Die Höhe der Einbauten beträgt max. 3 m. Die Einbauten sind bis 25 cm über Gelände wasserrecht auszuführen.
Baugrenze
Zufahrt zur Freiflächenphotovoltaikanlage
Fläche für Zufahrt
Grünstreifen als Hecke
extensive Wiesenfläche
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Zaun, max. Höhe 2,5 m
Baum, Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
Baum, Anpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
Baum, Fällung
Habitatstruktur Lage variabel innerhalb Ausgleichsfläche

V. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 195 Flurnummer
Flurgrenze
vorgeschlagene Lage der PV-Module
Feldweg, Bestand
Straße, Bestand
Abstand zur Autobahn, 200 m
Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 5 Abs.4, § 9 Abs. 6 BauGB) Biotopfläche
Waldrand
Autobahn A9

III. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 - 15 BauNVO)
1.1 Im Geltungsbereich wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ein Sondergebiet zur Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage festgesetzt.
1.2 Für das Sondergebiet wird eine Grundfläche von insgesamt 16.160 m² zur Errichtung der Photovoltaikmodule und der technischen Einbauten festgesetzt.
1.3 Davon dürfen max. 100 m² zur Errichtung der technischen Einbauten innerhalb der Grundfläche (Baufenster) verwendet werden. Auf insgesamt 100 m² dürfen folgende Einbauten errichtet werden:
2 Trafostationen je 21 m² (6x3,5 m) , max. 42 m²
3 Energiespeicher je 15 m² (6x2,5 m, 20 Fuss Container) , max. 45 m²
Gesamt 100 m². Die maximale Firsthöhe wird auf 3,0 m festgesetzt.
1.4 Trafostationen und Nebenanlagen dürfen eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten. Sie sind als Flachdächer oder nicht geneigte Putzfassaden auszuführen. Die Verwendung von grauen Farben ist untersagt. Die Fassaden sind als Putzfassade oder als Holzverkleidung herzustellen. Dachfarbe rot oder rotbraun.
1.5 Die Elemente inkl. Haltekonstruktionen dürfen eine Höhe von 4,00 m nicht überschreiten. Desweiteren müssen die PV-Paneele so konstruiert sein, dass sie auf der gesamten Kantenlänge abtropfen können und nicht nur an den Eckpunkten.
1.6 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig.
1.7 Einrindungen zu den Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 2,5 m als Maschendrahtzaun oder Stablaternen zulässig. Die Errichtung von Zaunsockeln, die über das Gelände hinausragen, ist unzulässig. Der Abstand zwischen Zaun und Boden muss mindestens 15 cm betragen.
2. Straßen, Wege, Parkflächen
2.1 Die Zufahrten sind jeweils in einer maximalen Breite von 5 m auszuführen. Sie sind wasserdurchlässig aus wassergebundener Decke, Rasen, Wiese oder Schotterrasen auszuführen.
3. Ver- und Entsorgung
3.1 Versorgungsleitungen sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen.
4. Sonstiges
4.1 Zeitliche Begrenzung der Nutzung SO und Festsetzung der Folgenutzung
Die Nutzung als Solarpark auf Grundlage des § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ist aus Gründen der Eingriffsminderung für einen Zeitraum von 30 Jahren, maximal jedoch bis zum 31.05.2053 befristet. Nach Nutzungsende ist die Anlage abzubauen und das Grundstück wieder der landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerfläche / Grünlandfläche zur Verfügung zu stellen.
5. Grünordnung
5.1 Extensive Wiesenfläche im Sondergebiet
Innerhalb der eingezäunten Fläche ist eine extensive Wiese anzulegen. Dabei wird die Fläche mit autochthonem Saatgut (Küsteranteil mind. 50%) zertifizierter Herkunft angesät. Die Wiese ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden. Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel verwendet werden.
Pflege: Die Wiese wird ab dem 15. Juni 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird. Alternativ wird die Fläche durch extensive Beweidung gepflegt. Das Weidemanagement ist regelmäßig zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.
5.2 Eingrünung
Die Anlage wird nach Norden mit einer ca. 16 m breiten Grünstreifen als mesophile Hecke eingegrünt.
5.3 Aufkommende Neophyten wie Indisches Springkraut, Herkulesstaude, Kanadische Goldrute und Japanischer Knöterich sind auf der gesamten Fläche frühzeitig zu entfernen, so dass keine Ausbreitung erfolgen kann.
6. Artenliste
6.1 Stäucher
Größe mind. 2xv, øB, 100-120 cm
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartleig
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenblüchlein
Hippophae rhamnoides - Sanddorn
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa in Arten - Wildrosen in Arten
Rubus in Arten - Brombeere, Himbeere in Arten
Salix in Arten - Weiden in Arten
Sambucus nigra - Hälwälder
Viburnum opulus - Schneeball
6.2 Es ist ausschließlich die Verwendung von gebietsheimischer (autochthoner) Pflanzware zulässig (§ 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).
7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
7.1 Die Ausgleichsfläche von 2.080 m² befindet sich auf dem Flurstück 491 und 492 der Gemarkung Langenbruck. Bei der Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Acker- bzw. Grünlandfläche. Als Entwicklungsziel wird eine Streuobstwiese festgelegt.
7.2 Es sind Obstbaumhochstämme gemäß Planzeichen zu pflanzen (Pflanzenqualität H, 3xv, StU 10-12 cm, Unterlage Sämling). Der Pflanzenabstand zwischen den Obstbäumen muss mindestens 10 m betragen. Die Abstände müssen variiert werden, um kleinräumig verschiedene Sichtlücke, Belüchtungs- und Feuchteverhältnisse zu schaffen. Es sind unterschiedliche Arten z.B. Zwetschgen, Äpfel zu pflanzen. Bei der Auswahl von Apfelbäumen ist auf die Sortenerhaltung zu achten. Es müssen früh- und spätblühende Sorten kombiniert werden.
7.3 Die Fläche ist mit autochthonem Saatgut zertifizierter Herkunft (Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland, Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattengebiete) anzulegen. Die Wiese muss ab dem 15. Juni 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird. Die Fläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden. Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel verwendet werden.
7.4 Die Ausgleichsfläche ist in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Anlage anzulegen und ist an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt zu melden.
8. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
8.1 Bis Ende August müssen die Zaunedeckchen des Flurstücks Nr. 492 innerhalb des Geltungsbereichs durch die Entfernung von Strukturen und Mahd auf die westlich-südwestlichen Flächen vergrünert werden. Zum Schutz der Eidechsen auf der Fläche wird für die Mahd ein Balkenmähtwerk verwendet.
8.2 Im westlichen und südlichen Rand des Sondergebiets wird vor Baubeginn ein Reptilenschutzzaun angebracht. Der Zaun ist so zu montieren, dass die Zaunedeckchen nicht in den Baustellenbereich einwandern können. Der Zaun bleibt die gesamte Bauzeit bestehen. Sollte der Bau der PV-Anlage nicht vor Anfang März (Beginn der Aktivitätszeit der Zaunedeckchen) beginnen, muss eine erneute Einwanderung von Tieren auf die Fläche verhindert werden. Hierfür muss die Eingriffsfläche entweder dauerhaft kurz gehalten werden oder es muss 2 Wochen vor der Montage des Reptilenzäuns erneut eine Vergrümmungsmahd durchgeführt werden.
8.3 Baumaßnahmen (Lärm, Beleuchtung etc.) während der Nachtstunden im Sommerhalbjahr (März-November) sind zu vermeiden.
8.4 Die Gehölze nördlich des Planungsgebiets sind durch Baumaßnahmen nach DIN 18920 zu schützen.
9. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
9.1 Zum Ausgleich der Eingriffsfläche wird der restliche Teil des Flurstücks 492 als Ausgleichsfläche für die Zaunedeckchen aufgewertet. Zur Aufwertung werden bis spätestens Ende September 6 Habitatstrukturen wie Totholz-Steinhaufen gemäß der Arbeitshefte zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (S. 27) angelegt. Der Abstand zwischen den Winterquartieren muss 20 bis 30 m betragen. Die Gesamtbreite muss je nach bestehenden Strukturen 5-10 m Länge betragen. Nach Möglichkeit sind die Totholz-Steinhaufen an bereits bestehende Gehölze anzulegen. Insofern keine Gehölze vorhanden sind, ist die Deckung durch die Pflanzen von Gebüsch/Gebüschgruppen sicherzustellen. Da die Anlage mit Ertragsarbeiten verbunden ist und am Waldrand bereits bestehende Winterquartiere von adulten Tieren aufgesucht sein können, sind diese Bereiche von dem Eingriff auszuspären. Zur Aufwertung des Waldrandes an westlicher Grundstücksgrenze und als Ersatz für verlorengehende Strukturen, wie Pflanzmatte, Röhre, u.a., sind ausreichend Totholzstrukturen mit Wurzelstock-Sandhaufen, Asthaufen, liegendes Totholz und Leistenhaufen anzulegen. Neben der Aufwertung des Waldrandes durch Strukturen sind möglichst breite Kraut- und Algrassäume zu erhalten und zu entwickeln. Diese sind 5 bis 10 m breit.
9.2 Um ein Mosaik von gemähten und nicht gemähten Bereichen zu schaffen, ist der Saum so selten wie möglich (alle 3-5 Jahre) und im Rotationsverfahren (ein Drittel des Saums entlang des Waldrandes) im Oktober mitzumähen. Zur Vermeidung der Beschattung der neu angelegten Strukturen ist Gehölzschnitt in Abständen von 3-5 Jahren und Mahd bei Bedarf durchzuführen. Bei Bedarf werden die Asthaufen mit bei der Pflege anfallendem Material aufgeschichtet. Pflege der Fläche: Rotierende Mahd (Ein Drittel der Fläche) alle 2 bis 3 Jahre im Oktober, damit ein vielfältiges Mähmuster (offene Sandflächen, graue Flächen sowie verteilte und krautige Hochstaudenfluren) entsteht und damit jederzeit Flächen im Idealszustand verfügbar sind. Schnitthöhe mind. 10 cm oder mehr.

IV. HINWEISE DURCH TEXT UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1. Landwirtschaft
Es ist unvermeidbar, dass von landwirtschaftlichen Betrieben und der Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Nutzflächen Staubemissionen ausgehen. Diese Emissionen sind auf dem gesamten Gebiet als ortsüblich hinzunehmen sowie unentgeltlich und entschädigungslos zu dämpfen. Durch den Einsatz von landwirtschaftlichen Maschinen auf den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen, kann es zu Steinschlägen an den Modulen kommen. Für Steinschläge an den Modulen können keine Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.
2. Wasserversorgung
Das anfallende Regenwasser kann erlaubnissfrei versickert werden. Die Verwendung von chemischen Mitteln bei der Pflege von Modulen und deren Aufstellung ist nicht zulässig. Wird eine Reinigung der Module vorgenommen, wird empfohlen, diese nur mit entmineralisiertem Wasser durchzuführen. Der Einsatz synthetischer Reinigungsmittel kann Risiken für das Grundwasser darstellen und ist daher verboten. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat gemäß der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AWStV) zu erfolgen.
3. Brandschutz
Die Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist gemäß den Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr auszuführen.
4. Werbeanlagen
Die Errichtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig. Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der Autobahn sind während der Bauphase auszuschließen. Am nördlichen Tor wird ein Schild DIN A0 angebracht.
5. Meldepflicht
Der Abschluss der Anlage der Ausgleichsflächen und der Grünflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Pfaffenhofen an der Ilm zu melden. Anschließend ist eine gemeinsame Abnahme durchzuführen.
6. Grenzabstände
Die Grenzabstände laut Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten. Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982.
7. Baumpflanzungen
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe u.a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
8. Bodenkundliche Belange:
Eventuell zu Tage tretende Bodenkundliche unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
Art. 8 Abs.1 BayDSchG:
Wer Bodenkundliche auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigelegt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
9. Die Errichtung einer Übergeschützung innerhalb der Bauverbotszone (40m Bereich) zur Autobahn ist nach § 9 Abs. 1 FStrG nicht zulässig.
10. Die bauliche Gestaltung der Module und Haltekonstruktionen ist so auszuführen, dass eine fachgerechte Pflege und Unterhaltung des Umfeldes gewährleistet ist.
11. Zum Zeitpunkt des Rückbaus sind die einschlägigen Vorschriften des Naturschutzrechtes zu beachten.
12. Blendwirkung, elektromagnetische Felder
Elektromagnetische Felder der Anlage sind so auszuführen, dass die Schutz- und Vorsorgewerte gemäß 26. BlmVsch eingehalten werden. Das Blendgutachten vom 02.07.2022 ist zu beachten.
13. "DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplanes Nr. 49 "Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage östlich von Langenbruck" verwiesen wird, sind über den Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Herausgeber sämtlicher DIN-Vorschriften ist das Deutsche Institut für Normung e. V., Berlin. Die DIN-Vorschriften finden jeweils in der bei Rechtskraft dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Ebenso wie die der Planung zugrundeliegenden Gesetze, Verordnungen und Erlasse können diese bei der Marktgemeinde Reichertshofen eingesen werden."
14. Kartengrundlage:
Digitale Flurkarte, Stand 4.2.2022
15. Für den Bebauungsplan besteht eine Begründung mit Umweltbericht I. d. F. v. 16.05.2023.

V. VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Marktgemeinde ratet in der Sitzung vom 22.03.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.03.2022 hat in der Zeit vom 11.04.2022 bis 11.05.2022 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.03.2022 hat in der Zeit vom 11.04.2022 bis 11.05.2022 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2022 bis 13.01.2023 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2022 bis 13.01.2023 öffentlich ausgelegt.
6. Die Marktgemeinde Reichertshofen hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 16.05.2023 den Bebauungsplan in der Fassung vom 16.05.2023 als Satzung beschlossen.
..... den
(Marktgemeinde Reichertshofen) (Siegel)
(Michael Franken, Erster Bürgermeister)
7. Ausgefertigt
..... den
(Marktgemeinde Reichertshofen) (Siegel)
(Michael Franken, Erster Bürgermeister)
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 HS 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 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
..... den
(Marktgemeinde Reichertshofen) (Siegel)
(Michael Franken, Erster Bürgermeister)

Entwurfsverfasser: Daniela Reingruber, Landschaftsarchitektin ByAK
Kirchdorf, den 17.08.2023
Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 49 „SO Freiflächenphotovoltaikanlage östlich von Langenbruck“
Ort: Flurnummer 491, 492 Gemarkung Langenbruck
Gemeinde: Markt Reichertshofen Herr Erster Bürgermeister Michael Franken Schloßgasse 5 85084 Reichertshofen
Vorhabenträger: Bürger Energie Genossenschaft - Freisinger Land e.G. Angerbrunnstr. 12 85356 Freising
Vorentwurf: 22.03.2022
Entwurf: 15.11.2022
Satzung i.d.F.v.: 16.05.2023
Planerz.: 358-4-BP
Blattgröße: 1160 x 594 mm Maßstab: 1:1000
Planverfasser: grünfabrik Landschaftsarchitekten Bücking Reingruber PartG mbB Römerstraße 13 85414 Kirchdorf Telefon: 08166-9981900 E-Mail: info@gruenfabrik.com www.gruenfabrik.com