

Bebauungsplan, Stand 09.03.10

Sondergebiet "Solarpark Bärnau"

mit integriertem Grünordnungsplan & Umweltbericht

Gemeinde Fahrenzhausen
Landkreis Freising



Entwurfsverfasser

SeidlKern Architekten
Bernhard Seidl
Adlerstr. 2
85354 Freising - Sünzhausen
Tel. 08161 78 91 74
Fax.08161 78 99 75
mail bs@seidlkern.de

25.03.10

Datum

Unterschrift

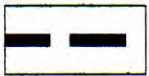
Die Gemeinde Fahrenzhausen erlässt auf Grund §§1 bis 4 und 8ff. Baugesetzbuch - BauGB-, Art. 81 Bayerische Bauordnung - BayBO - , Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz -BayNatSchG- sowie Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Ausgleichsflächenregelung als Satzung.

I. Zeichnerische Festsetzung für den Geltungsbereich

1. Nutzungsschablone

A	B	A Art der baulichen Nutzung
C	D	B max. Bauteilhöhe
		C Grundflächenzahl
		D Bauweise

2. Abgrenzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9(7) BauGB)

3. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB)

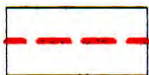


Sondergebiet Photovoltaikanlage (§11BauNVO)

4. Bauweise (§9 (1) 2 BauGB, §22BauNVO)

b besondere Bauweise

5. überbaubare Grundstücksflaeche (§9 (1) 2 BauGB), §23 BauNVO

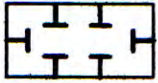


Baugrenze (§23 (1) und (3) BauNVO)

6. Verkehrsflächen (§9 (1) 4,11 BauGB)

▲ Zufahrt

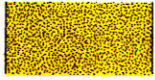
7. Grünordnung



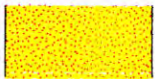
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) 20 BauGB)



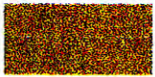
Landschaftshecke (verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe, 80-100cm) mit Standort und Flächenbindung und eingeschränktem Höhenwachstum min. 2-reihig. Darstellung symbolisch, in Aufweitungen 3-4-reihig. Arten gemäß Pflanzlisten 6.2 und 6.3



Grünfläche mit wärmeliebenden Säumen und Hochstaudenfluren

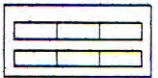


Grünweg zur Umfahrung der Anlage

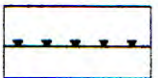


Feuchtwiese

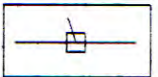
8. Sonstige Planzeichen



Modultische



geplante Einzäunung, hinterpflanzt



bestehende Grundstücksgrenze



geplante Betriebsgebäude - Standort variabel innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche



geplante Stellplätze



Bodenabtrag, ca 30cm

II. Textliche Festsetzung für den Geltungsbereich

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Die Art der baulichen Nutzung des Gebietes wird entsprechend der BauNVO §11 als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Solarpark Bärnau" festgesetzt

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 16 BauNVO für ein Sondergebiet (SO) festgelegt. Grundflächenzahl GRZ 035

2.2 Zulässig sind Solarmodule bis zu einer Bauhöhe von 4,00m (gemessen über dem natürlichen Gelände)

2.3 Die Abstandsflächen sind einzuhalten.

3.0 Einfriedungen

3.1 Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen

3.2 Sockelmauern sind nicht zulässig.

3.3 Die Höhe der Einfriedung darf 2,20m, gemessen ab dem natürlichen Gelände, nicht überschreiten

3.4 Für die Einfriedung sind nur graue, verzinkte Maschendrahtzäune oder graue, verzinkte Industriegitterzäune mit Übersteigschutz zulässig

3.5 Um Kleintieren das Durchqueren der Anlage zu ermöglichen, ist mit der Zaununterkante erst ab 0,20m über dem Erdreich zu beginnen.

4.0 Nebenanlagen

4.1 Bauwerke, die zum Betrieb und zur Nutzung der Anlage benötigt werden, z.B. das Stationsgebäude in Form eines Containers, sind erlaubt. Die Bauhöhe darf 3,7m nicht überschreiten.

4.2 Als Fassadenfarbe der erforderlichen Nebenanlagen sind matte, gedeckte Farben in grauen bis braunen Tönen oder Holzverkleidungen zulässig.

4.3 Nebenanlagen sind durch Strauchpflanzungen einzugrünen.

4.4 Stellplätze sind offenporig zu befestigen. Der Versiegelungsgrad ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen usw.)

5.0 Pflanzgebot/Wasserhaushalt

5.1 Mit den vorgesehen Anpflanzungen werden zum Teil Ausgleichsfunktionen für Naturhaushalt und Landschaftsbild übernommen.

5.2 Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen. Das an den Moduloberflächen ablaufende Regenwasser wird an Ort und Stelle dem Oberboden zum Versicken zugeführt.

5.3 Um ein verstärktes oberflächiges Abfließen von Regenwasser zu vermeiden, bzw um die Abflussgeschwindigkeit zu verringern, sind vereinzelt Mulden zwischen den Ständerreihen anzulegen.

6.0 Erschließungsanlagen

6.1 Das Grundstück wird im Norden über einen gemeindlichen Feldweg erschlossen.

6.2 Das Grundstück wird mit einer Strom- und Fernmeldeleitung erschlossen.

6.3 Die exakte Aufteilung und Lage der einzelnen Modulreihen ist in der Ausführungsplanung so zu wählen, daß die Erschließung und Wartung der über das Plangrundstück führenden 20 kV-Leitung nicht beeinträchtigt wird. Entsprechende Arbeitsradien und Beschränkungszonen sind mit dem Netzbetreiber abzustimmen.

7.0 Nutzungsdauer, Rückbauverpflichtung

7.1 Die Nutzung des festgesetzten Sondergebietes als "Solarpark" wird gem. § 9 Abs. 2 BauGB auf maximal 25 Jahre ab Inbetriebnahme beschränkt. Danach ist das Grundstück wieder einer Nutzung als "Fläche für die Landwirtschaft" zuzuführen.

7.2 Bei vorzeitiger Nutzungsaufgabe als Solarpark, jedoch spätestens nach Ablauf der Nutzungsdauer ist die Fläche des Solarparks in landwirtschaftliche Nutzfläche zurück zu bauen. Dabei sind sämtliche Konstruktionsteile einschließlich ihrer Fundamente sowie aller ober- und unterirdischen Leitungen zu entfernen.

III. Hinweise

1.0 Das Plangebiet liegt im Bereich des Bodendenkmals Nr. 1-7635-0089 (Siedlung aus der Bronzezeit). Bodeneingriffe aller Art bedürfen deshalb der Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

2.0 Auf die mit Schreiben vom 31.08.09 und 09.10.09 der E.ON Bayern AG genannten Forderungen bezüglich der 20KV-Leitung wird hingewiesen (Angaben zum Bebauungsplan).

3.0 Die Solarmodule müssen so beschaffen sein, dass davon keine Blendwirkung auf Verkehrsteilnehmer auf der B 13, der FS 3 oder einer anderen öffentlich gewidmeten Straße ausgehen kann.

IV. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

1.0 Schutz des Bodens

1.1 Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwertung zu sichern (DIN 18915/3). Bei Zwischenlagerung über 16 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Errosion zu begrünen.

2.0 Bestandssicherung

2.1 Die vorhandenen Vegetationsbestände sind zu erhalten, zu pflegen und während der Baumaßnahme nach DIN 18920 vor Beschädigung zu schützen.

3.0 Flächenbefestigung

3.1 Bei der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen, wie z.B. Zufahrten etc. hat sich, sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen, auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge (z.B. Pflastersteine mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrassen, wassergebundene Decke) zu beschränken.

4.0 Pflanzgebote

4.1 Die Flächen innerhalb des SO, die nicht durch Fundamente, Erschließungsflächen oder Betriebsflächen genutzt werden, sind mit Mähdrusch aus autochtonem Mähgut für trockene bis mäßig frische Böden und/oder gebietsheimischen Saatgutgemischen und Einzelsaaten mit Herkunftsnachweis anzusäen.

4.2 Die Ansaatflächen sind entsprechend der Entwicklungsziele durch Mahd oder Beweidung fachgerecht und extensiv zu pflegen (1 bis 2 x jährlich). Das Mähgut ist zu entfernen. Es ist darauf zu achten, dass sich keine Neophyten (z.B. Goldrute, Riesen-Bärenklau, Springkraut, Ambrosia) auf den Flächen ansiedeln. Aufkommende Bestände sind möglichst restlos zu bekämpfen durch punktuelles Ausmähen (Freischneider) und Entfernen des Schnittgutes. Vorsicht: Saatgut kann auch im gemähten Zustand noch nachreifen und Samenreife erlangen. Schnitzeitpunkt daher möglichst frühzeitig im Frühsommer, vor der Blüte. Düngung und Einsatz von Pestiziden ist nicht erlaubt.

4.3 Die festgesetzten Begrünungs- und Bewirtschaftungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Errichtung der Photovoltaikanlage umzusetzen und für die Dauer der Betriebszeit der Anlage fachgerecht zu pflegen und fortzuführen.

5.0 Flächen und Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)

5.1 Die für die Solaranlage erforderliche Ausgleichsfläche wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zur Verfügung gestellt. Das Grundstück Flst. Nr.: 1818, Gemarkung Hohenbachern liegt an der Giggenhauser Straße im Landschaftsschutzgebiet „Freisinger Moos“.

5.2 Hierzu wird die Grundstücksfläche überackert und mit Extensivwiese dünn eingesät. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist auf der Fläche nicht zulässig

5.3 Als Sicht- und Immissionsschutz und zur Abgrenzung gegenüber der Giggenhauser Straße wird auf der Nordseite des Grundstückes eine Hecke, 2-reihig angepflanzt. Die Art und Weise der Bepflanzung, sowie die zu verwendenden Gehölze sind dem Bebauungsplan unter Punkt III. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung zu entnehmen.

5.4 Die festgesetzten Maßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Errichtung der Photovoltaikanlage in Abstimmung mit dem Amt für Naturschutz und Landschaftspflege des Landkreises Freising zu realisieren und für die Dauer der Betriebszeit der PV-Anlage fachgerecht zu pflegen und zu erhalten.

6.0 Bepflanzung und Pflanzlisten

6.1 Die Strauchpflanzungen sind als Landschaftshecken wie folgt zu bepflanzen:
Sträucher: verpflanzt, 4-5 Triebe, Höhe 60 bis 100 cm
Reihenabstand 1,50 m, Pflanzabstand in der Reihe 1,50 m
Reihen auf Lücke zueinander versetzt.
Pflanzung in Gruppen 3-7 Stück pro Art
Sträucher, teils baumartig (6.3), sind vereinzelt in Aufweitungen und Außenreihen zu verteilen.
Nach Verfügbarkeit ist autochtones Pflanzenmaterial des Herkunftsgebiets 9, Tertiärhügelland, zu verwenden (Zertifizierung gem. EAB).

6.2 Pflanzliste Sträucher:

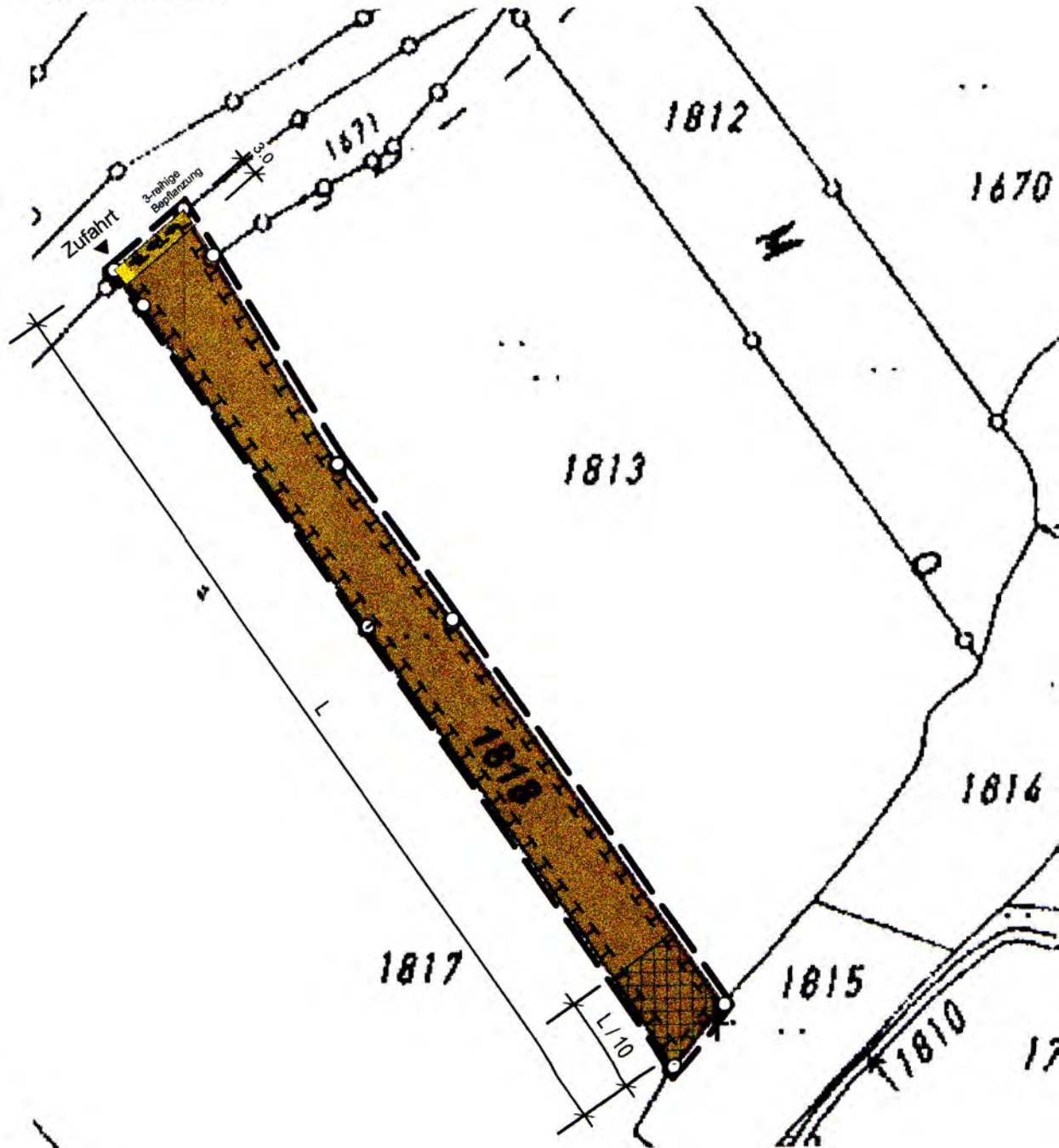
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Liguster
Prunus insititia Kriech-Pflaume
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hunds-Rose
Rosa majalis Zimt-Rose
Rosa arvensis Feld-Rose
Rosa corymbifera Hecken-Rose
Rosa rubiginosa Apfel-Rose
Viburnum lantana Wolf. Schneeball

6.3 Pflanzliste Großsträucher, selten Kleinbäume 3-5 (7)m:

Corylus avellana Hasel
Crataegus monogyna Weißdorn
Cydonia oblonga Wild-Quitte
Malus sylvestris Wild-Apfel
Mespilus germanica Mispel

Ausgleichsfläche an der Giggerhauser Straße im "Freisinger Moos"
Gemarkung Hohenbachern, Flurst. - Nr.: 1818, Grundstücksfläche: 4950 qm

Lageplan: M 1-2000



7.4 Entwicklungsziele und Maßnahmen zum Ausgleich

A) Begrünungs- und Minimierungsmaßnahmen auf dem Grundstück Flurstücks-Nr.327:

Als Sichtschutz und zur Abgrenzung gegenüber der offenen Flur wird auf 3 Seiten (Ost-, Süd- und Westseite) des Grundstückes eine Feldhecke i.d.R. 2-reihig (an geeigneten Stellen auch 3-4-reihig) zwischen der Grundstücksgrenze und dem geplanten Fahrweg angepflanzt.

Die Art und Weise der Bepflanzung, sowie die zu verwendenden Gehölze sind dem Bebauungsplan unter Punkt IV — Textliche Festsetzungen zur Grünordnung — zu entnehmen. Für die Bepflanzung ist autochtones Pflanzenmaterial des Herkunftsgebiets 9, Tertiärhügelland, zu verwenden (Zertifizierung gemäß EAB).

Zwischen und unter den Solarmodulreihen wird eine krautreiche Extensivwiese entwickelt. Diese Flächen sind mit Mähdrusch aus autochtonem Mähgut für trockene bis mäßig frische Böden und/oder gebietsheimischen Saatgutmischungen mit Herkunftsnachweis anzusäen. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Wiesen sind extensiv zu mähen, 1-2 Schnitte/ Jahr. Mahdzeitpunkte in Abhängigkeit der Entwicklungsziele und der Samenreife erwünschter Arten ab ca. Mitte/Ende Juni und Ende September bis Mitte Oktober. Alternativ ist eine Beweidung möglich. An den nicht genutzten Rändern und Übergängen sollen Kraut- und Hochstaudensäume entwickelt werden.

Der umlaufende Grünweg ist mit einem tritt- und trockenheitsverträglichen Kräuterrasen einzusäen.

B) Ausgleichmaßnahmen auf gesondertem Grundstück im Landschaftsschutzgebiet „Freisinger Moos“, Gemarkung Hohenbachern, Flurstücks Nr.: 1818

Die für die Solaranlage erforderliche Ausgleichsfläche wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zur Verfügung gestellt. Das Grundstück Flst. - Nr.: 1818, Gemarkung Hohenbachern, liegt an der Giggerhauser Straße im Landschaftsschutzgebiet „Freisinger Moos“. Damit kann ein Ausgleich in hierfür besonders geeigneten und in der Regionalplanung sowie im Arten- und Biotenschutzprogramm festgesetzten und empfohlenen Vorrangflächen für den Naturschutz im Landschaftsschutzgebiet Freisinger Moos erfolgen.

Das vorgesehene Grundstück wird aktuell als landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland bewirtschaftet, liegt aber im flächenhaften Schutzgebiet nach dem III. Abschnitt BayNatSchG.

Den Standort bilden feuchte bis nasse anmoorige Böden, teils niedermoorartige und stark humose Böden. Zur Giggerhausener Straße hin finden sich kleinflächig auch Kolluvien aus humosen und lehmigen Abschwemmmassen, die aus dem nah anlaufenden Tertiären Hügelland verfrachtet wurden. Die Wiese ist teilweise temporär überschwemmt.

In Absprache mit Herrn Ise, Amt für Naturschutz und Landschaftspflege, Landratsamt Freising, soll mit dem Ausgleichsgrundstück ein erweiterter Lebensraum für wiesenbrütende Vogelarten gemäß Art. 13d (3) BayNaSchG geschaffen werden. Hierfür werden folgende Entwicklungsziele angestrebt:

- Ökologische Aufwertung der Wiesenflächen und des Wassergrabens
- Extensivierung und Erhaltung der bestehenden Grünlandflächen
- Entwicklung einer standortgerechten Extensivwiese
- Offenhaltung der Moosflächen durch regelmäßige Mahd

Hierzu wird die Grundstücksfläche umgebrochen und mit einer standortgerechten Wiesenmischung oder Heudruschansaat angesät.

Die Festlegung von geeigneten Spenderflächen aus benachbartem Extensivgrünland (Gebietsprovenienz) sowie der Zeitpunkt der Mähgutgewinnung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (Samenreife je nach Witterung ca. Anfang bis Mitte Juli). Werden im Zuge der Umsetzung keine geeigneten Spenderflächen gefunden oder ist die Mähgutübertragung aus terminlichen Gründen nicht möglich, können auch Ansaaten aus gebietsheimischer Saatgutproduktion ausgeführt werden. Die Saatgutmischungen sind auf den Standort anzupassen mit Arten der Grünlandgesellschaften Pfeiffengras- und Nasswiesen. Zielarten und Mischungsverhältnisse sind mit der UNB abzustimmen und können mit regionalen Saatgutbetrieben umgesetzt werden. Als Ergänzung ist eine Ausbringung von Einzelarten (Mehlprimel, Trollblumen, Enzian u. ä.) geplant.

Im Bereich eines kleinen Entwässerungsgrabens soll das Ufer abgeflacht und der Graben stellenweise aufgeweitet werden, z. B. im Bereich von im Zuge der Erdarbeiten aufgefundener Drainagen. Im direkten Uferbereich kann eine Sukzession auf den nach Bodenabtrag offen liegenden Rohböden erfolgen.

Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist auf der Fläche nicht zulässig.

Die Wiese ist extensiv zu mähen, 1-2 Schnitt/ Jahr. Mahdzeitpunkte in Abhängigkeit der Entwicklungsziele und der Samenreife erwünschter Arten ca. Anfang bis Mitte Juli und Mitte bis Ende Oktober.

Als Sicht- und Immissionsschutz und zur Abgrenzung gegenüber der Giggenhauser Straße wird auf der Nordseite des Grundstückes eine Hecke 3-reihig angepflanzt.

Die Art und Weise der Bepflanzung, sowie die zu verwendenden Gehölze sind dem Bebauungsplan unter Punkt IV — Textliche Festsetzungen zur Grünordnung — zu entnehmen.

Für die Bepflanzung ist autochtones Pflanzenmaterial des Herkunftsgebiets 9, Tertiäres Hügelland, Schotterplatten, zu verwenden (Zertifizierung gem. EAB).

Durch diese Maßnahmen ändert sich die Einstufung des Ausgleichsgrundstückes nach den Bedeutungen der Schutzgüter um 2 Stufen - laut Liste 1a und 1c aus dem Anhang - von einem Gebiet geringer Bedeutung (Kategorie I) zu einem Gebiet hoher Bedeutung (Kategorie III).

Aus diesem Grund kann, wie mit Herrn Ise abgestimmt, die Größe der vorhandenen Ausgleichsfläche zusätzlich mit dem Faktor von 1,2 multipliziert werden.

7.5 Erforderliche Ausgleichsfläche

Baufläche Photovoltaik	ca. 29.680 m ² x 0,2	5.936 m ²
------------------------	---------------------------------	----------------------

auszugleichende Fläche

5.936m²

nachgewiesene Ausgleichsfläche über Flst.Nr.: 1818

ca. 4.950 m² x 1,2

5.940 m²
