

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN SONDERGEBIET "SOLARPARK JOHANNECK ERWEITERUNG" GEMEINDE PAUNZHAUSEN

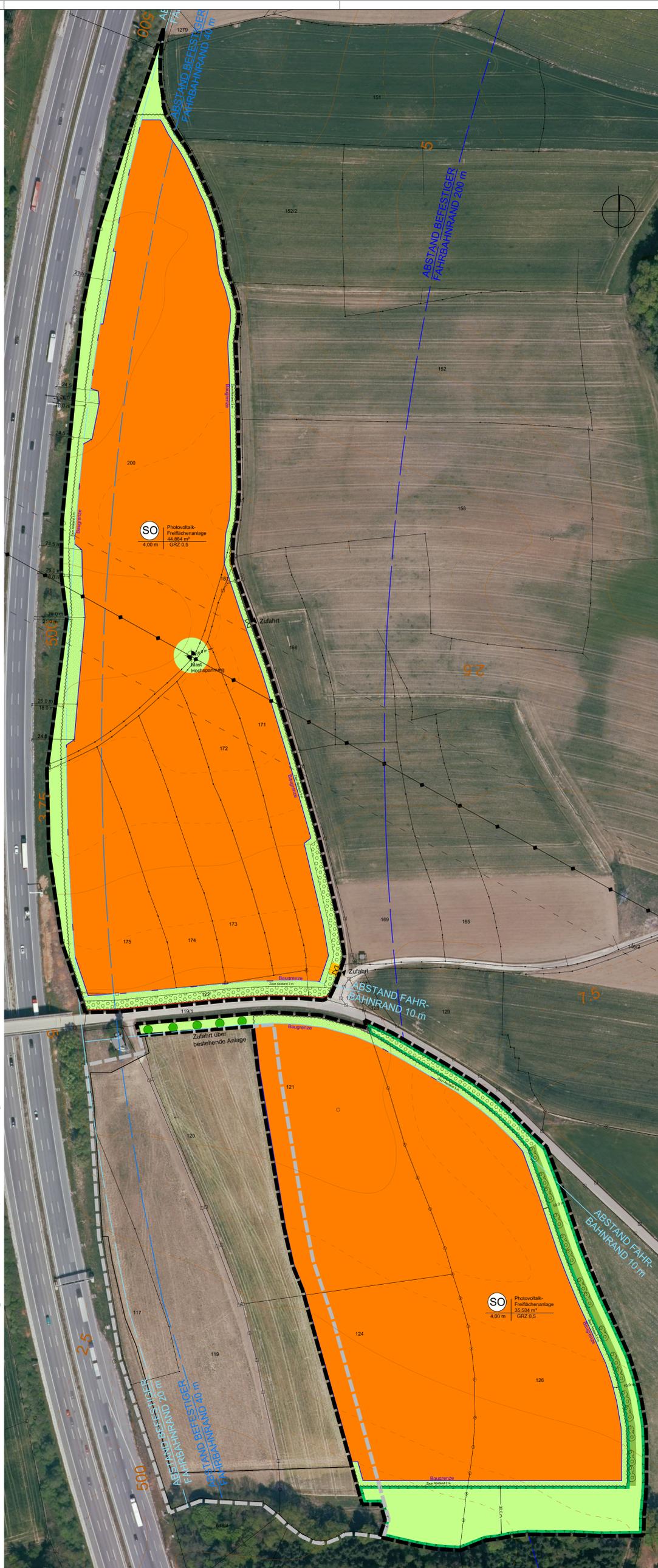
Präambel
Die Gemeinde Paunzhausen, Landkreis Freising, erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 und §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2021 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) aufgrund Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 963), aufgrund der Bauordnungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1002), aufgrund der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) und aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998, (GSVI. S. 796, BayRS 2020-1-11), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Sondergebiet "Solarpark Johanneck Erweiterung" als Satzung.
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich: Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 24.10.2024 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.
§ 2 Bestandteile dieser Satzung: Bebauungsplan mit I. zeichnerischem Teil im Maßstab 1 : 1.000 und II. textlichen Festsetzungen
§ 3 Inkrafttreten: Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
 - Sondergebiet nach § 11 BauNVO
zulässig ist nur die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage mit Solarmodulen auf starren Modulträgern, Batteriespeicher, Trafostationen und weiteren Nebenanlagen, Geländeoberfläche nur mit extensiver Grünlandnutzung.
 - Rückbau und Folgenutzung nach § 9 Abs. 2 BauGB
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Sondergebiet "Solarpark Johanneck Erweiterung" gilt bis zu einer dauerhaften Aufgabe der 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 entsprechend der bestehenden Form festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - Nutzungsschablone
1. Gebiet mit Angabe der Nutzungsart
2. zulässige Gewerbebetriebe
3. maximal zulässige Anlagenhöhe über Geländeoberfläche
4. Grundflächenzahl GRZ 0,5
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - Umzäunung der Anlage bis 2,30 m hoch
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - private Verkehrsflächen: Feuerwehrezufahrt Schotterweg. In wasserundurchlässiger Bauweise, Abflussbewert maximal 0,6
 - Einfahrtbereich Tor
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - private Grünflächen
extensive Grünlandflächen
 - 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)
 - Umzäunung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB), Extensives Grünland, Strauchhecke.
 - Pflanzung autochthoner Sträucher als 3-reihige Strauchhecke als Eingrünung und Sichtschild. Beachtung gesetzlicher Grenzabstände.
 - zu pflanzende Obstbäume.
Beachtung gesetzlicher Grenzabstände.
 - Pflanzung von Einzelgehölzen in einem Streifen mit Altgras und Hochstauden
 - Sonstige Planzeichen
- - - - - Geltungsbereich des Bebauungsplans
- - - - - Geltungsbereich des bestehenden Sondergebiets
□ Flurkarte mit Flurnummern
◆◆◆◆◆ Freileitung (Schutzstreifen beiderseits 27,5 m mit Modulen unterbaut)
- - - - - Höhenlinien
- - - - - Blendschutzzaun gemäß Blendgutachten TE-220606-1 und aktualisiertem Gutachten

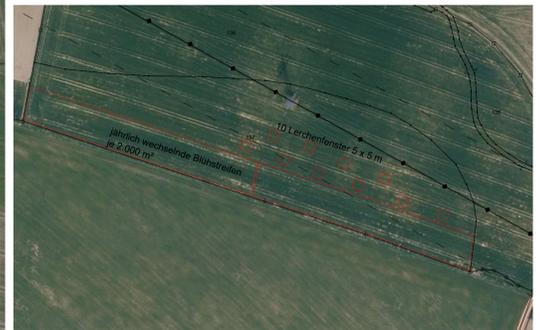
II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bebauung**
 - Art und Maß der baulichen Nutzung**
Zulässig ist die Errichtung einer gewerblich genutzten Freiflächen-Photovoltaikanlage bestehend aus Solarmodulen auf starren Modulträgern, Batteriespeicher, Trafo-Stationen und weiteren Nebenanlagen bis zu einer maximal zulässigen Anlagenhöhe von 4,00 m (s. a. Ziffer 2. Nutzungsschablone). Bei den Modulträgern ist eine Bodenfreiheit von mind. 0,8 m einzuhalten. Die Grundflächenzahl wird mit 0,5 festgesetzt. Zulässig ist eine Breite der Modulreihen bis 8 m und ein Mindestabstand zwischen den Reihen von 3 m. Die Dächer der Trafostation oder Nebenanlagen dürfen nicht mit Zink, Blei oder Kupferdeckung erstellt werden.
 - Einfriedigung**
Eine Einfriedigung des Geländes ist bis 2,30 m Höhe zulässig. Es ist eine Ausführung als Maschendrahtzaun mit Übersteigschutz zulässig. Ein Abstand von etwa 0,15 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger). Die Zaunlinie muss bestehende Hecken und Ranken berücksichtigen.
 - Regenwasser**
Sämtliches, im Sondergebiet anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück selbst breitflächig und über die betriebl. Bodenzone zu versickern. Um eine zusätzliche Retentionswirkung zu erzielen, ist die Umfahrt als unbefestigter Grünweg anzulegen. Es sind keine Strukturen zu schaffen, die oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser sammeln und gezielt ab- oder einleiten. Nebenanlagen wie Trafostationen sind erhöht und nicht in Abflussmulden anzuordnen, um Schäden durch wild abfließendes Wasser zu vermeiden. Es ist sicherzustellen, dass keine wassergefährdenden Stoffe ins Grundwasser gelangen.
 - Geländeoberfläche**
Die vorhandene Geländeoberfläche ist nicht zu verändern.
 - Flächenversiegelung**
Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß beschränkt. Die gesamte Fläche, auch unter den Modulträgern, mit Ausnahme der Nebenanlagen und Trafostationen, ist als extensives Grünland anzulegen. Zufahrtbereiche dürfen nur bis zu einem Abflussbewert von 0,6 teilversiegelt werden, was einem Schotterweg entspricht.
 - Verkehrsflächen**
 - private Zufahrt**
Der Betreiber hat auf Oberflächenversiegelung zu verzichten. Eine Umfahrt auf der Grünfläche erfolgt als Grünweg. Für feuergefährliche Einrichtungen auf dem Gelände ist die "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" einzuhalten. Feuerwehrezufahrten sind als Schotterweg zu errichten.
 - Grünordnung**
Um Ackerbrüder zu schonen, darf die Baufeldfreimachung nicht während der Brutzeit von März bis Juli erfolgen. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und die Vermessungsmaßnahmen sind jeweils spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme der Anlage folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen. Zur Sicherung der Ausgleichsfläche ist eine dingliche Sicherung, die eine Handlungs- und Unterlassungsverpflichtung beinhaltet, als beschränkte persönliche Dienstbarkeit gem. § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in das Grundbuch einzutragen.
 - Ansaat**
Für die Ansaat ist kräuter- und blütenreiches Wiesensaatgut mit einem Gräseranteil von maximal 30 % zu verwenden. Die Ansaat innerhalb der Anlage und der Ausgleichsfläche ist ausschließlich mit autochthonem Saatgut (Ursprungsgebiet 16 unterbayerische Hügel- und Plattenregion) mit Herkunftsangabe oder mit Mähgut aus Spenderflächen der Umgebung herzustellen. Handelsübliche Mischungen sind unzulässig.
 - Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen**
Sämtliche Flächen in der Photovoltaikanlage – auch unter den Modulen – sind als mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland nach dem Biotyp G212 der Bayerischen Kompensationsverordnung herzustellen. Die Flächen sind 1-2 mal jährlich zu mähen, dabei hat die erste Mahd frühestens ab 15.6. zu erfolgen. Das Mähgut ist aus den Flächen zu entfernen. Bei der Mahd sollen 10-20% der Flächen in jeweils wechselnden Bereichen von der Mahd ausgespart bleiben und stehen gelassen werden. Mulchen, eine Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Alternativ ist eine extensive Beweidung möglich. Bei der Beweidung hat eine stoßweise Beweidung für ca. drei Wochen pro Jahr im Frühsommer und Spätsommer zu erfolgen. Bei Bedarf ist eine Bekämpfung der Weideunkräuter vorzunehmen. Die Entwicklungsdauer der Extensivwiesen beträgt voraussichtlich 15 Jahre. Entlang der Ortsverbindungsstraße sind mindestens 5 standortgerechte Obstbäume (Ziffer 6.3) zu pflanzen. Die Hochstämme sind mit einem Pflanzabstand von 8-10 m zu setzen und zu verankern. Entlang des nördlichen Anlagenzauns der südlichen Teilfläche sowie entlang des südlichen Anlagenzauns der nördlichen Teilfläche ist eine mindestens 3-reihige Strauchhecke, Biotyp WH, zu pflanzen (Ziffer 6.2). Diese dient als Sichtschild und Verbesserung des Landschaftsbilds. Die Gehölze sind mit einem Abstand von 1,5 m zu pflanzen. Die Pflanzung erfolgt in versetzten Reihen, wobei der Reihenabstand 1,0 m beträgt. Entlang des östlichen Anlagenzauns der südlichen Teilfläche sind Gehölze als Gruppen in einem rund 5 m breiten Sukzessionsstreifen aus Altgras und Hochstauden zu pflanzen. Die Bereiche zwischen den Gehölzgruppen sind nur bei Bedarf zu mähen. Es sind ausschließlich verpflanzte Sträucher, 2xv., mB, mind. 3-5 Grundtriebe, 60-100 cm hoch sowie autochthon und entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen zu verwenden. Als Pflege der Sträucher ist ein Stocktrieb in wechselnden Abschnitten durchzuführen (Heckpflege nur zwischen 01.10. und 28.02.). Die Gehölzpflanzungen sind mindestens zwei Jahre durch eine jährlich mehrmalige Mahd freizuhalten und während der Entwicklungsphase vor Wildverbiss zu schützen.
- Anwendung der Eingriffsregelung**
Zur Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan Solarpark Johanneck Erweiterung sind Flächen für den Ausgleich von 7.086 m² bereitstellen. Die Ausgleichsflächen auf Teilflächen der Flurnummern 124 und 125 werden festgesetzt und sind diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.
- Maßnahmen zum Artenschutz**
Um den Lebensraum für die Feldlerche zu verbessern sind auf dem Flurstück 137 mindestens 10 Lerchenfenster 5x5 m sowie zwei jährlich wechselnde Blühstreifen mit mindestens 2.000 m² anzulegen.
- Artenliste für Gehölzpflanzungen**
Herkunftsregion für autochthones Pflanz- und Saatgut (Wuchsgebiet 6.1 Alpenvorland = aut-09.00 EAB)
Bäume und Sträucher (siehe Ziffer 6.2)
Carpinus betulus - Hainbuche Cornus sanguinea - Hartriegel Corylus avellana - Haselnuss
Ligustrum vulgare - Liguster Berberis vulgaris - Berberitze Rosa canina - Hundrose
Sambucus nigra - Holunder Prunus spinosa - Schlehe Salix caprea - Sal-Weide
Viburnum lantana - wolliger Schneeball Loniceria xylosteum - rote Heckenkirsche
Rhamnus cathartica - Purgier-Kreuzdorn Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn
Salix purpurea - Purpurweide
Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 2xv., mB, mind. 3-5 Grundtriebe, 60-100 cm.
vorgeschlagene Obstbäume (siehe Ziffer 6.3)
Streubstweisse - hochstämmige Obstbäume Pflanzqualität Hochstamm STU 10 - 12 cm.
Apfelsorten Winterrambur, Roter vom Oberland Jakob Fischer, Roter Trierer Weinapfel, Klarapfel, Rheinischer Bohnapfel, Lohrer Rambur, Reichtragender vom Zenngrund
Birnen Sorten Frühe von Trevox, Konferenz, Madame Verte,
nach Empfehlung NABU Natur und Landschaft. Sorten als Auswahl, nicht abschließend.



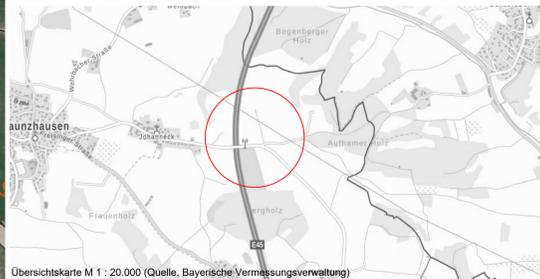
III. TEXTLICHE HINWEISE

- Bodendenkmäler**
Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 9 Abs. 1-2 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet ist gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG 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 aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Alltasten**
Die von der Flächennutzungspländerung betroffenen Flächen sind im Alltastkataster des Landratsamtes Freising derzeit nicht eingetragen. Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Alltasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind beim Landratsamt 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 wird im Boden verlegt und liegt im Eigentum und in der Verantwortung des Betreibers der Anlage. Bei Zuleitungen über Straßen sind separate Gestaltungsverträge zu schließen.
- Sparten**
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.
- Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen**
Die Festlegung ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Freising zu melden, sowie ein Abnahmetermin zu vereinbaren.
Die im Rahmen der Bauleitung festgelegte Ausgleichsfläche muss nach Art. 9 BayNatSchG von der Stadt unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans an das Okoflächenkataster des Landratsamts für Umwelt gemeldet werden.
- Brandschutz**
Der Betreiber der geplanten Anlage ist für die Umsetzung und Einhaltung der Auflagen des Kreisbrandrats hinsichtlich Abstimmung eines Feuerwehplans 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. Feuerwehrezufahrten bestehen nur bis zur Toranlage und sind unter Beachtung der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr anzulegen.
- Immissionschutz**
Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer oder unzulässige Blendeneinwirkungen auf Gebäude sind auszuschließen. Wird die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der A 9 oder der Ortsverbindungsstraße durch Blendwirkung gefährdet oder treten unzulässige Blendungen an Gebäuden auf, hat der Anlagenbetreiber auf eigene Kosten durch geeignete Maßnahmen die Reflexionen zu beseitigen. Bei Gebäuden innerhalb des Nahbereichs (100 m) wird eine dichte Anpflanzung als Sichtschild empfohlen. Der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung westlich der geplanten Photovoltaikanlage am Ortsrand von Johanneck beträgt rund 500 m. Zwischen der geplanten Anlage und dem Ort verläuft die A 9. Um auszuschließen, dass von der Photovoltaikanlage schädliche Umwelteinwirkungen durch Lichtimmissionen (Blendwirkung, Reflexion) ausgehen, die zu Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der A 9 oder der Ortsverbindungsstraße führen könnten, hat der Antragsteller ein Blendgutachten beauftragt. Die Module und ein Blendschutzzaun sind entsprechend dem Blendgutachten Projektnummer TE-220606-1 des Büros Teichelmann und aktualisiertem Gutachten zu errichten.
- Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nutzung**
Die geplanten Photovoltaikanlagen grenzen an landwirtschaftliche Nutzflächen. Daher ist die Gefahr von Steinschlag und möglicher Verschmutzungen hinzunehmen, die bei üblicher Flächenbewirtschaftung oder Benutzung der Feldwege entstehen kann. Zufahrten zu den angrenzenden Flächen müssen gewährleistet bleiben. Zum südlichen Waldrand ist ein Abstand von 30 m einzuhalten.



IV. VERFAHRENSVERMERKE

- Verfahrensvermerk Bebauungsplan**
1. Der Gemeinderat von Paunzhausen hat in der Sitzung vom2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am2022 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 hat in der Zeit vom2022 bis2022 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 vom2022 hat in der Zeit vom2022 bis2022 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.10.2024 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom2024 bis2024 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.10.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom2024 bis2024 öffentlich ausgestellt.
6. Die Gemeinde Paunzhausen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom2024 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom2024 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf deshalb keiner Genehmigung.
Gemeinde Paunzhausen, den
Erster Bürgermeister Hans Daniel (Siegel)
7. Ausgefertigt
Gemeinde Paunzhausen, den
Erster Bürgermeister Hans Daniel (Siegel)
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.
Gemeinde Paunzhausen, den
Erster Bürgermeister Hans Daniel (Siegel)



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN GEMEINDE PAUNZHAUSEN

SONDERGEBIET ENTWURF
SOLARPARK JOHANNECK ERWEITERUNG FLUR Nr. 120,
121, 122, 124, 126, 171, 172, 173, 174, 175, 181 und 200

Dipl. Ing. STEFAN JOVEN 81825 München
PLANUNGSBÜRO
Landschafts-, Freiraumplanung
Wasser-, Tiefbau
Ingeborgstr. 22
0171 27 28 88 7
Mobil (089) 43887339
Telefon (089) 43887339

M 1 : 1.000 gezeichnet: am 24.10.2024