

Gemeinde Denklingen
Lkr. Landsberg am Lech

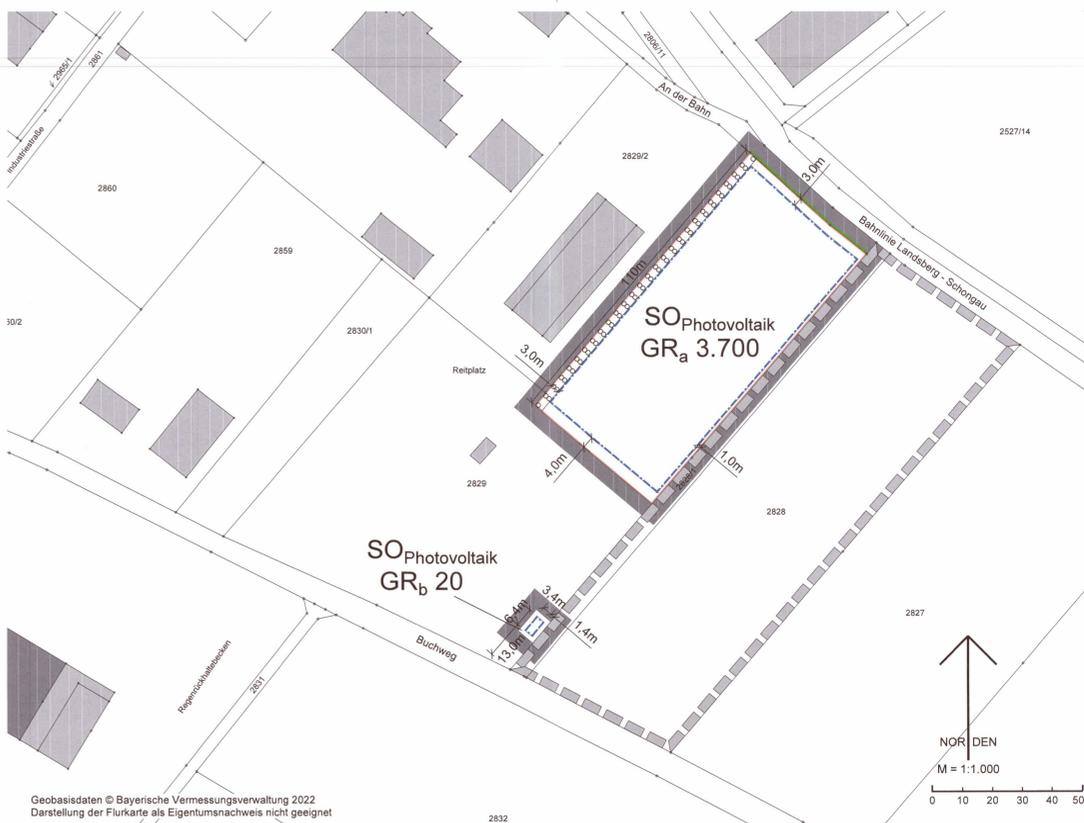
Bebauungsplan Photovoltaik – Salger

Planung PV Planungsverband Außerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung Briceho, Kneucker QS: Mar

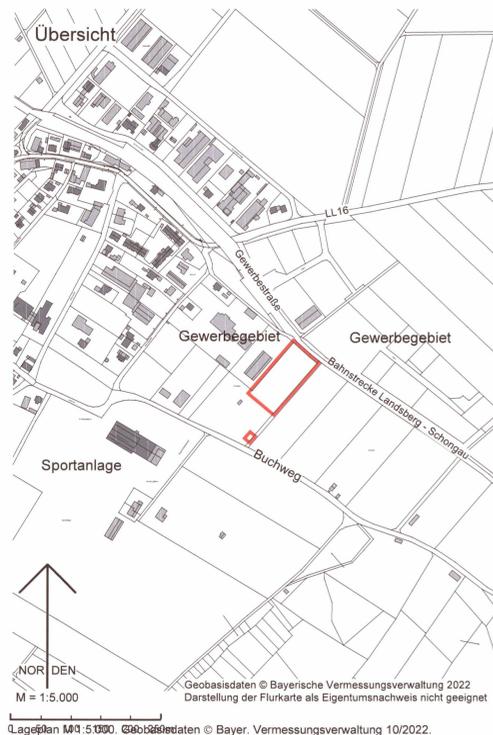
Aktenzeichen DEN 2-38

Plandatum 09.10.2024 (Satzungsfassung)
10.07.2024 (Entwurf)
27.09.2023 (Vorentwurf)



Satzung

Die Gemeinde Denklingen erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



- A Festsetzungen**
- 1 Geltungsbereich**
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 Art der baulichen Nutzung**
- 2.1 SO Photovoltaik Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“
- 2.1.1 Zulässig sind ausschließlich:
- die Errichtung und der Betrieb von aufgeständerten Photovoltaik-Modulen
 - Transformatorgebäude
 - Weitere Nebenanlagen, die dem Betrieb der PV Anlage dienen.
- 2.1.2 Als Folgenutzung bei dauerhafter Nutzungsaufgabe der Freiflächen-PV-Anlage wird für die Sondergebietsfläche die Wiederaufnahme der ursprünglichen Bewirtschaftung der Fläche (landwirtschaftliche Nutzung) festgesetzt.
- 3 Maß der baulichen Nutzung**
- 3.1 GR_a 3.700 Die zulässige Grundfläche in Quadratmetern, die innerhalb des Bauraums mit Photovoltaik-Modulen (Projektion der Ober- und Unterkanten der Module) überbaut werden darf, beträgt 3.700 m².
- 3.2 GR_b 20 Die zulässige Grundfläche in Quadratmetern, die innerhalb des Bauraums mit Transformatorgebäuden und Stromspeicheranlagen überbaut werden darf, beträgt 20 m².
- 3.3 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen.
- 3.4 Die max. zulässige Wandhöhe von Transformatorgebäude, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante bis zur Oberkante Dachhaut, beträgt 3,0 m.
- 3.5 Die max. zulässige Höhe der aufgeständerten Photovoltaik-Module beträgt 2,5 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante bis zum höchsten Punkt der Module.
- 3.6 Der Abstand zwischen der Unterkante der Module und der natürlichen Geländeoberkante beträgt mind. 0,80 m.
- 4 überbaubare Grundstücksfläche**
- 4.1 Baugrenze
- 4.2 Zaun Die Einfriedung der Anlage ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von mindestens 0,15 m auszuführen. Ausnahme sind Abweichungen hinsichtlich des Bodenabstandes zur Herstellung eines wolfsicheren Zaunes zulässig.
- 4.3 Transformatorgebäude sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.
- 5 Verkehrsflächen**
- 5.1 Straßenbegrenzungslinie
- 5.2 Für befestigte Flächen sind ausschließlich versickerungsfähige Beläge zu verwenden.
- 6 Grünordnung**
- 6.1 Die Fläche unter und zwischen den Modulen ist als Wiese zu erhalten und extensiv zu pflegen. Das Ausbringen von Düng- oder Pflanzenschutzmitteln unzulässig.
- 6.2 Das Transformatorgebäude ist mit einem begrünten Flachdach zu errichten.
- 6.3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; Entwicklungsziel mesophiles Gebüsch
- 6.3.1 Herstellungsmaßnahmen: Innerhalb der Umgrenzung sind standortgerechte, zertifiziert gebiets-eigene Gehölze des Vorkommensgebietes 6.1 „Alpenvorland“ im Dreiecksverband mit einem Abstand von max. 1,5 m zu pflanzen. Als Mindest-Pflanzqualität wird festgesetzt: verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 60-100 cm Höhe. Die Pflanzung ist ausreichend und fachgerecht gegen Wildverbiss und Schäden durch Weidevieh zu schützen.
- 6.3.2 Pflegemaßnahmen Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall sind in der darauf folgenden Vegetationsperiode geeignete Arten in den festgesetzten Mindestpflanzqualitäten zu ersetzen.

- 6.4 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- 6.4.1 Externe Ausgleichsmaßnahme mit dem Entwicklungsziel Biotopnutzungstyp B432 Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland auf Teilflächen der Fl.-Nr. 1177 und 1178, Gemarkung Epfach
- 6.4.2 Anpflanzen von 20 Obstbäumen regionaltypischer Sorte; Mindestpflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm. Der Abstand zwischen den Obstbäumen beträgt mindestens 8 m. Die Bäume sind gegenüber Wild- und Weidetieren zu schützen. Der Schutzstreifen der Freileitung ist bei der Pflanzung zu berücksichtigen.
- 6.4.3 Die Fläche unterhalb der Obstbäume wird von Mitte April bis Mitte Oktober mit 4 Großvieheinheiten beweidet. Die Beweidungsdauer und -intervalle sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde so zu wählen, dass das Entwicklungsziel, extensiv genutztes Grünland erreicht wird.
- 6.4.4 Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die abgeschlossene Ausführung ist der unteren Naturschutzbehörde Landsberg am Lech unaufgefordert anzuzeigen.
- 6.4.5 Ausgefallene Pflanzen sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode in der festgesetzten Mindestpflanzqualität nachzupflanzen.
- 7 Rückbau**
- Die Nutzung der Freiflächenphotovoltaikanlage wird auf 25 Jahre befristet. Eine Erneuerung der Photovoltaikanlage nach Ablauf der Nutzungsdauer ist zulässig. Nach Aufgabe der Nutzung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ ist die Anlage vom Betreiber rückstandsfrei zurück zu bauen.
- 8 Bemaßung**
- 8.1 Maßzahl in Metern, z. B. 51 m
- B Hinweise**
- 1 bestehende Grundstücksgrenze
- 2 Flurstücksnummer, z. B. 2829
- 3 Geltungsbereich Bebauungsplan „PV-Okostrom 24“
- 4 Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

- 5 Altlasten**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
- 6 Brandschutz**
Es ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr zu erstellen. Der Anlage ist in einem Alarmplan eine eindeutige Alarmadresse zuzuordnen. Die Zugänglichkeit zur Anlage für die Feuerwehr ist beispielsweise über die Verwendung von Doppelschließzylindern sicherzustellen. Um einen Ansprechpartner im Schadensfall erreichen zu können, sollte am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die bauliche Anlage angebracht sein und der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt werden. Es sind Flächen für die Feuerwehr gemäß DIN 14090 einzurichten. Die Löschwasserversorgung erfolgt über wasserführende Fahrzeuge der Feuerwehr Denklingen.
- 7 Wasserschutz**
Das Waschen der Moduloberflächen darf ausschließlich mit Wasser ohne Zusätze erfolgen. Die Versickerung von Niederschlagswasser hat breitflächig über den bewachsenen Oberboden zu erfolgen. Einträge von z. B. Zink in den Boden bzw. das Grundwasser sind durch die Auswahl geeigneter Materialien der Stahlprofile, Stahlrohre oder Stahlschraubanker zu vermeiden.
- 8 Bodenschutz**
Oberboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Nach Möglichkeit sind Trockentransformatoren oder Ester-befüllte Öltransformatoren mit Auffangwanne einzusetzen. Die Höhe der Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses des Trafo-Gebäudes ist so zu wählen, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Bau- und anlagebedingte Einträge von Schwermetallen wie z. B. Zink in den Boden bzw. das Grundwasser sind durch die Auswahl geeigneter Materialien der Stahlprofile, Stahlrohre oder Stahlschraubanker zu vermeiden.
- 9 Die Pflanzung folgender Baum- und Straucharten wird empfohlen:**

- Bäume:**
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Betula pendula (Sand-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Prunus padus (Trauben-Kirsche)
Pyrus pyrastrer (Liguster)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
- Sträucher:**
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Frangula alnus (Faulbaum)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Rosa arvensis (Feld-Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Salix purpurea (Purpurweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Geeignete Arten für die Anlage einer Streuobstwiese sind unter folgendem Link zu finden: <https://www.landkreis-landsberg.de/natur-umwelt/fachberatung-fuer-gartenkultur-und-landespflege/>
- 10 Monitoring**
Die Zielerreichung der Vermeidungs- und Verringerungs- sowie der Kompensationsmaßnahmen ist in geeigneten Abständen zu kontrollieren und ggfs. nachzubessern. Hierzu wird die Einrichtung einer Umweltbauleitung empfohlen. Diese hat die Zielerreichung der Maßnahmen in den ersten 2 – 3 Jahren nach Anlage der Flächen – vor der geplanten Ansaat - zu überprüfen und zu dokumentieren. Die Untere Naturschutzbehörde ist über das Ergebnis zu informieren. Ca. 5 Jahre nach Inbetriebnahme der Anlage ist die Zielerreichung der Vermeidungs- und Verringerungs- sowie der Kompensationsmaßnahmen abschließend zu kontrollieren und zu dokumentieren. Die Untere Naturschutzbehörde ist über das Ergebnis zu informieren. Falls erforderlich, sind Änderungen am Zielzustand sowie dem Pflegemanagement durchzuführen.
- Kartengrundlage** Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2022. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
- Maßentnahme** Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Gemeinde** Denklingen, den
.....
Andreas Braunegger, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.02.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.02.2023 bis 27.02.2023 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.02.2023 bis 27.02.2023 stattgefunden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.02.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.02.2023 bis 27.02.2023 öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.02.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.02.2023 bis 27.02.2023 beteiligt.

6. Die Gemeinde Denklingen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.02.2023 den Bebauungsplan in der Fassung vom 09.02.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Denklingen, den 14.10.2024
Andreas Braunegger, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Denklingen, den 14.10.2024
Andreas Braunegger, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 17.10.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 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.

Denklingen, den 17.10.2024
Andreas Braunegger, Erster Bürgermeister