

Gemeinde Pforzen
Landkreis Ostallgäu



vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Solarpark Leinau - Ost“

i. d. F. vom 14.10.2019

Inhalt:

- Satzung
- Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000
- Begründung
- Umweltbericht

Auftraggeber Gemeinde Pforzen Bahnhofstraße 7 87666 Pforzen	Tel.: 08346.9209.0 Fax: 08346.9209.22 E-Mail: info@pforzen.bayern.de
Planung städtebaulicher Teil abtplan - büro für kommunale entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de
Planung Grünordnung und Ausgleich, saP Dipl.-Ing. (Univ.) Helmut Rösel, Landschaftsarchitekt, Landschaftsökologe Brunnener Straße 12 86511 Schmiechen	Tel./Fax: 08206.1873 E-Mail: roesel-la@bayern-mail.de Web: www.roesel-landschaftsarchitekt.de

Satzung der Gemeinde Pforzen
für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Solarpark Leinau - Ost“,
gemäß § 12 BauGB, mit integrierter Grünordnung

Aufgrund

- des §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Pforzen folgende Satzung:

§1 Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1 Das Plangebiet liegt östlich der Ortslage von Leinau, westlich der Bahngleise und nördlich des Umspannwerks an der Leinauer Brücke. Der Bebauungsplan umfasst eine Teilfläche der Fl.-Nr. 2637, Gemarkung Pforzen.
Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,4 ha auf. Die genaue Größe und Lage ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

§2 Bestandteile der Satzung

- 2.1 Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 14.10.2019. Der Satzung ist eine Begründung mit Umweltbericht in der selben Fassung beigelegt. Der zeichnerische Teil gilt gleichzeitig als Vorhaben- und Erschließungsplan.

§3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Es wird ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Zweckbestimmung ist die Nutzung von Solar-energie auf Freiflächen. Das Gebiet erhält die Bezeichnung „SO-Solar“
- 3.2 Zulässig sind ausschließlich:
Photovoltaik-Module mit erforderlichen Aufständern, Anlagen und Gebäude für die technische Infrastruktur (Technikhaus, Transformatorenstation, inklusive deren Fundamente). Die Module sind in Reihen von Ost nach West anzuordnen, sodass die Modulflächen nach Süden ausgerichtet sind.
- 3.3 Bei der Pflege und Wartung der Module ist auf den Einsatz von Reinigungsmitteln (einschließlich biologisch abbaubarer Produkte) zu verzichten!
- 3.4 Nach endgültiger Aufgabe der Photovoltaiknutzung sind alle Anlagenteile und Betriebsgebäude abzubauen, der ursprüngliche Zustand des Geländes wiederherzustellen und das Gelände der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

§4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Anzahl und baulicher Umfang der Betriebsgebäude sind auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen.
- 4.2 Die Oberkante der baulichen Einrichtungen darf 3,50 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

§5 Bauweise/ Stellung der Gebäude

- 5.1 Die Errichtung von baulichen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist nur innerhalb der in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Baugrenzen zulässig. Für Betriebsgebäude gilt die offene Bauweise.
- 5.2 Der Standort der beiden Kompakttransformatorenstationen kann innerhalb der Baugrenze frei gewählt werden.
- 5.3 Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

§6 Verkehrs- und Erschließungsflächen

- 6.1 Verkehrs- und Erschließungsflächen sind auf ihre jeweilige funktional notwendige Breite zu beschränken.
- 6.2 Die Gestaltung möglicher Pkw-Stellplätze und weiterer Verkehrs- oder Erschließungsflächen hat mit wasser-durchlässigen Belägen zu erfolgen. Zulässig sind z.B. Rasenpflaster, wassergebundene Decke oder Schot-terrassen.
- 6.3 Die Zufahrten sind im Nordwesten und Südosten über die bestehenden Feldwege vorgesehen.

§7 Grünordnung

- 7.1 Die Flächen dürfen nicht versiegelt und nicht befahren werden, ausgenommen zu Bau-, Wartungs- und Pflegezwecken. Montageflächen, Umfahrungen oder Zufahrten erfolgen über reine Schotterrassen/ Wiesen-wege ohne bauliche Veränderungen. Es darf auf dem ganzen Anlagenbereich nicht gedüngt und es dürfen keine Pflanzenschutzmittel verwendet werden.
- 7.2 Innerhalb der ersten fünf Jahre ist eine viermalige Mahd pro Jahr zur Ausmagerung der Fläche durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren. 1. Mahd ab dem 1. Mai jedes Jahres. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
- 7.3 Pflanzgebot 1 nach § 9 Abs. 1 (25a) BauGB (PFG 1): Extensiv-Grünland. Innerhalb der Baugrenze wird nach den 5 Jahren Ausmagerung zwischen den Photovoltaik-Modulen ein extensives Grünland angesät und entwickelt. Hierzu erfolgt zwischen den Modulreihen auf 25% der Fläche eine streifenförmige Ansaat mit Regiosaatgut (Herkunftsgebiet 16/ Produktionsraum 8 für Glatthaferwiesen/ magere Flachlandmähwiesen), die 1 Vegetationsperiode Fertigstellungspflege nach Angaben Saatguthersteller erhält. Die Fläche wird zweimal pro Jahr gemäht (die Ansaatflächen erst nach Abschluß der Fertigstellungspflege); frühester Zeitpunkt für die 1. Mahd ist dabei der 15.06., für die zweite Mahd der 15.08. Das Mähgut muss abgefahren werden. Alternativ kann die Fläche durch Schafe beweidet werden. In diesem Fall ist ggf. eine Nachmahd im Herbst zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
- 7.4 Pflanzgebot 2 nach §9 Abs. 1 (25a) BauGB (PFG 2): Innerhalb der privaten Grünflächen im Süden und Norden erfolgt eine zweireihige Heckenpflanzung. Pflanzung einer zweireihigen Hecke auf ca. 3 m Tiefe entsprechend der Pflanzliste. Die Pflanzung ist im Dreiecksverband mit einem Reihen-Abstand von 1,5m und einem Abstand innerhalb der Reihe von ebenfalls 1,5m vorzunehmen. 1 Jahr Fertigstellungspflege gem. DIN 18 916. Arten gem. Pflanzliste. Die Hecke kann nach 5 Jahren Entwicklungszeit alle 5-10 Jahre in Abschnitten von maximal 25 m auf den Stock gesetzt werden, Umtrieb 10 Jahre.
- 7.5 Pflanzgebot 3 nach §9 Abs. 1 (25a) BauGB (PFG 3): Innerhalb der privaten Grünflächen im Osten, auf 2 m an der nördlichen Gebietsgrenze und auf 4 m an der südlichen Gebietsgrenze Anlage eines Blühsaumes durch Ansaat mit Regiosaatgut Produktionsraum 8. Die Flächen erhalten 1 Jahr Fertigstellungspflege nach Angaben Saatguthersteller und sind anschließend abschnittsweise im Frühjahr nach der Schneeschmelze zu mähen, Umtrieb 3 Jahre. Das Mähgut ist abzutransportieren.
- 7.6 Zur Strukturanreicherung und Optimierung der Habitatqualität für Reptilien sind in der privaten Grünfläche im Osten 10 t Totholz (mind. 30% Stammholz mit Stammdurchmesser > 30 cm) sowie 12 Wurzelstöcke, mind. 5 t grabfähiger Sand und mind. 40 t frostsichere Steine aus der Umgebung (mind. 80% der Steine zwischen 20 und 40 cm) in 3 Wurzelstock-Sandhaufen, 3 reinen Holzhaufen á mind. 4 m³ und 4 Steinhaufen á mind. 5 m³ im Wechsel und im Abstand von ca. 20 m einzubringen. Die Strukturen sind dauerhaft funktionstüchtig zu halten. Jeweils die Hälfte der Elemente ist im Spätherbst/ Winter im Wechsel auszumähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.
- 7.7 Kompensationskonzept:
 Gesamtfläche brutto: 2,4 ha
 Eingriffsfläche: 2,06 ha
 Kompensationsfaktor: 0,1
 rechnerischer Kompensationsbedarf: 2,06 ha x 0,1 = 2060 m²
 Der berechnete Kompensationsbedarf wird auf der Westen an das Sondergebiet anschließenden TF von Fl. Nr. 2637, Gemarkung Pforzen, in Form einer dreireihigen Heckenpflanzung mit westlich vorgelagertem Blühsaum umgesetzt. Pflanzung einer dreireihigen Hecke auf ca. 5 m Tiefe entsprechend der Pflanzliste. Die Pflanzung ist im Dreiecksverband mit einem Reihen-Abstand von 1,5 m und einem Abstand innerhalb der Reihe von ebenfalls 1,5 m vorzunehmen. 1 Jahr Fertigstellungspflege gem. DIN 18 916. Arten gem. Pflanzliste. Die Hecke kann nach 5 Jahren Entwicklungszeit alle 5-10 Jahre in Abschnitten von maximal 25 m auf den Stock gesetzt werden, Umtrieb 10 Jahre. Auf 4 m an der westlichen Gebietsgrenze Anlage eines

Blühsaumes durch Ansaat mit Regiosaatgut Produktionsraum 8. Die Flächen erhalten 1 Jahr Fertigstellungspflege nach Angaben Saatguthersteller und sind anschließend abschnittsweise im Frühjahr nach der Schneeschmelze zu mähen, Umtrieb 3 Jahre. Das Mähgut ist abzutransportieren.

- 7.8 Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen. Hinweis: Der Pflanzabstand zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach den Artikeln 47 bis 50 AGBGB.
- 7.9 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen ist aus der den nachfolgenden Pflanzliste auszuwählen. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG, "§") ist zu beachten.

Pflanzliste 1	Mindestqualität: v. Strauch H 100 – 150 cm (autochthones Pflanzgut)
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Rosa arvensis	Acker-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix eleagnos	Lavendel-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

§8 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

- 8.1 Gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung werden folgende Maßnahmen zur Konfliktvermeidung festgesetzt:
- o Amphibien: Sicherung des Vorhabensgebietes während der Bauphase mittels umlaufendem Amphibienzaun, Errichtung vor Baubeginn, Umsetzung von aufgefundenen Individuen aus dem Baustellenbereich in geeignete Lebensräume außerhalb
 - o Vögel: Beginn der Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit (also von Oktober bis Ende Februar), alternativ Vergrämungsmaßnahmen, einsetzend vor Beginn der Brutzeit

§9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/ Gestaltung der Gebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

- 9.1 Bauliche Gestaltung:
Bei der Gestaltung der Nebengebäude (Transformatoren und Technikhaus) wird auf die technisch üblichen Kompaktstationen Bezug genommen. Es sind Flachdächer zulässig. Die Wände sind zu verputzen und mit weißen oder pastellfarbenen Tönen zu streichen. Holzverschalungen, naturbelassen oder in braunen Tönen gestrichen sind ebenfalls zulässig.
- 9.2 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig. Diese müssen für Kleintiere durchlässig (15 cm Bodenfreiheit, geeignete Öffnungen, etc.) gestaltet werden. Die Umzäunung ist nach außen hin mit Arten der Pflanzliste zu begrünen.

§10 Zeitliche Begrenzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- 10.1 Der Baubeginn innerhalb des Bauabschnittes 1 muss binnen 3 Jahren nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgen. Die Einfahrt für diesen Bauabschnitt ist im Nordwesten vorgesehen.
- 10.2 Der Bauabschnitt 2 darf erst mit Verlegung der 110 kV- Oberleitung und dem damit verbundenen Wegfall des südlich im Bebauungsplan befindlichen Strommastens errichtet werden. Für diesen Bauabschnitt ist eine Einfahrt im Südosten vorgesehen.
- 10.3 Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung, ist spätestens sobald die Anlage nicht mehr zur Stromerzeugung benutzt wird, zu beenden. Nach Ende der Nutzungsdauer der Anlage, d.h. sobald die Anlage vom Stromnetz genommen wurde, ist die Nutzung auf dem Gelände innerhalb des Geltungsbereiches wieder dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen und die Anlage abzubauen.

§11 Hinweise und Empfehlungen

11.1 Denkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass trotz der in den vergangenen Jahren durchgeführten amtlichen Inventurierungen Hügelgräber, Schanzen, Burgställe, Altstraßen und andere archäologische Denkmäler sich der Kenntnis des Denkmalamtes entziehen können. Solche Objekte genießen ebenfalls den Schutz des Art. 7 DSchG und sind gemäß Art. 8 DSchG anzeigepflichtig wie archäologische Bodenfunde, die unverzüglich dem zuständigen Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271 – 81570, Fax - 815750 oder der unteren Denkmalbehörde, Landratsamt Ostallgäu, gemeldet werden müssen.

11.2 Schutzgut Boden

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

11.3 Bahnstrecke Kaufbeuren-Buchloe

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z. B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.

§12 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Solarpark Leinau - Ost“, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 14.10.2019, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Pforzen, den **12. Nov. 2019**



Hofer, Bürgermeister



Anlage: Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Helmut Rösel, Stand 16.07.19