STADT FRIEDBERG
STADTTEIL DERCHING

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 12
für das Gebiet nördlich des Gewerbegebiets an den Industriestraßen
in der Gemarkung Derching
(Sondergebiet "Photovoltaikfreiflächenanlage")

TEXTTEIL

Augsburg/Friedberg, den 07.12.2017

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

PRÄAMBEL

Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2123-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I), des § 14 des Bundes-Naturschutzgesetztes BNatSchG (BGBl. IS 2542) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (GVBl 2011, S. 82) folgenden

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 12
für das Gebiet nördlich des Gewerbegebiets an den Industriestraßen
in der Gemarkung Derching
(Sondergebiet „Photovoltaikfreiflächenanlage“)

in der Fassung vom __.__.2018 als

SATZUNG

1. Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet am nördlichen Ortsrand im Ortsteil Derching der Stadt Friedberg, bestehend aus einer Teilfläche der Flurnummer 460 Gemarkung Derching (Konversionsfläche auf aufgefüllter, ehemaliger Kiesgrube), gilt die vom Ingenieurbüro Josef Tremel, Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit eingearbeiteten Festsetzungen zur Grünordnung, die zusammen mit nachstehenden textlichen Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Beigefügt sind die Begründung in der Fassung vom __.__.2018 und der Umweltbericht in der Fassung vom __.__.2018 (ab 2. Verfahren).

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Innerhalb des Bebauungsplangebiets dürfen folgende bauliche Anlagen mit den genannten Obergrenzen nicht überschritten werden:

Oberkante (OK) Modulbauwerke:	max. 3,50m über Gelände
Gesamthöhe Betriebsgebäude / Trafostation	max. 3,80m über Gelände
Mindestbodenfreiheit (Unterkante) Modulbauwerke:	min. 0,30m über Gelände

2.2 Die Oberkante bzw. Gesamthöhe wird definiert als das Maß von der Geländeoberfläche (OK natürliches Gelände) bis zur Oberkante der Bauwerke.

2.3 Die Anlagenhöhen der PV-Gestelle (OK Modulbauwerke) werden jeweils vom höchsten Punkt der PV-Module als Lot auf die Oberkante des natürlichen Geländes gemessen. Bei kleinräumlich unterschiedlichem Gelände (stark unterschiedliche Bezugs-Geländeoberkanten) darf die Höhe der Modultische zur Beibehaltung der OK der Module um maximal 0,20m überschritten werden.

2.4 Für die Trafostation gilt eine maximale Grundfläche von 12m².

3. Art der baulichen Nutzung

3.1 Der im Plan gekennzeichnete Bereich wird gemäß §§ 1 Abs. 2 und 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung " Photovoltaikfreiflächenanlage " festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Die Errichtung von baulichen Anlagen zur solarenergetischen Nutzung ist nur innerhalb der in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Baugrenzen zulässig.

4.2 Die Anlage von erforderlichen Verkehrs- und Erschließungsflächen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die maximal zulässige Breite außerhalb der Schleppkurven beträgt 3,5m. Verkehrs- und Erschließungsflächen sind auf ihre jeweilige funktional notwendige Breite zu beschränken.

4.3 Verkehrs- und Erschließungsflächen sind in wasserdurchlässiger Ausführung zu befestigen (Pflaster mit mind. 30% Fugenanteil, Schotterrasen oder Rasengittersteinen).

5. Äußere Gestaltung der Gebäude und Dächer

5.1 Für technische Gebäude sind an Außenwänden Leuchtfarben bzw. grelle Farben sowie Klinkerfassaden oder Holzrundlinge unzulässig.

5.2 Aus Gründen der Flugsicherung (Flugplatz Mühlhausen) sind reflektierende Materialien (Metall auf Wänden und Dächern) unzulässig.

5.3 Dachaufbauten jeglicher Art sind auf technischen Gebäuden unzulässig.

6. Niederschlagswasserbehandlung

6.1 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist flächig über die belebte Bodenzone unter Berücksichtigung der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV)" zur Versickerung zu bringen. Die Regelwerke ATV-A138 und ATV-DVWK-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind zu beachten.

6.2 Es sind ausschließlich Transformatorenstationen zulässig, die einen Auffangraum für Transformatorenöl aufweisen, der nachweislich nach § 19 WHG geeignet ist.

7. Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Pflanzgebote

Pflanzgebot 1 nach §9 Abs. 1 (25a) (PFG 1): Extensiv-Grünland
Innerhalb der Baugrenze wird zwischen den Photovoltaik-Modulen ein extensives Grünland angesät und entwickelt. Die Fläche wird mindestens zweimal pro Jahr gemäht; 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 notwendig. Innerhalb der ersten fünf Jahre ist ggf. je nach Entwicklung des Grünlands eine drei- bis viermalige Mahd pro Jahr zur Ausmagerung der Fläche durchzuführen. Der Einsatz von Flüssigdüngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Pflanzgebot 2 nach §9 Abs. 1 (25a) (PFG 2): Zwei- bis dreireihige Heckenpflanzung
Pflanzung einer mindestens zweireihigen Hecke auf ca. 5m 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. Die Hecke ist alle 5-10 Jahre in Abschnitten auf den Stock zu setzen.

Pflanzgebot 3 nach §9 Abs. 1 (25a) (PFG 3): Niedrigwüchsige Heckenpflanzung
Pflanzung einer lückigen, niedrigwüchsigen Hecke auf ca. 2-3m Tiefe entsprechend der Pflanzliste als äußerer umlaufender Streifen der Eingrünung. Die Pflanzung ist im Dreiecksverband mit einem Reihen-Abstand von 1,5m und einem Abstand innerhalb der Reihe von ebenfalls 1,5m vorzunehmen. Die Hecke ist alle 5-10 Jahre in Abschnitten auf den Stock zu setzen.

Der Heckenpflanzung ist umlaufend als Übergang zu angrenzenden Flächen ein Kräutersaum auf ca. 1m Tiefe auf abgemagertem Substrat vorzulagern.

Die Übergänge zwischen den Pflanzgebotsflächen 2 bis 4 sind fließend zu gestalten.

7.2. Pflanzlisten

Pflanzenauswahl		**Maßnahme**		
		PFG 2: Hecken-pflanzung	**PFG 3: Niedrigwüchsige Hecken-pflanzung**	
Großkronige Bäume				
Hängebirke	*Betula pendula*			
Hainbuche	*Carpinus betulus*			
Winterlinde	*Tilia cordata*			
Sommerlinde	*Tilia platyphyllos*			
Schwarzerle	*Alnus glutinosa*			
Mittelkronige Bäume				
Gew. Traubenkirsche	*Prunus padus*	X		
Heimische Obstbaumsorten		X		
Sträucher				
Kornelkirsche	*Cornus mas*	X	X	
Hartriegel	*Cornus sanguinea*	X	X	
Hasel	*Corylus avellana*	X		
Eingriffeliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*	X	X	
Liguster	*Ligustrum vulgare*	X	X	
Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*	X	X	
Schlehe	*Prunus spinosa*	X	X	
Traubenkirsche	*Prunus padus*	X		
Kreuzdorn	*Rhamnus catharti-*	X	X	
Feldrose	*Rosa arvensis*	X	X	

Hundsrose	*Rosa canina*	X	X
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*	X	
Traubenholunder	*Sambucus race-*	X	
Gemeine Berberitze	*Berberis vulgaris*	X	X
Pfaffenhütchen	*Euonymus euro-paeus*	X	X
Alpen-Johannisbeere	*Ribes alpinum*	X	X
Gew. Schneeball	*Viburnum opulus*	X	
Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*	X	X

Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

Grünlandansaat:
Bei Grünlandansaat ist autochthones Saatgut zu verwenden. Es ist eine Ansaat vergleichbar der Mischung "01 Blumenwiese" von Rieger-Hofmann, zu verwenden.

Kräutersaum:
Zur Anlage von Wildkrautfluren auf abgemagertem Substrat sind dem Saatgut Wildstaudensamen wie z.B. Wiesenglockenblume oder Wiesensalbei beizumischen.

Sträucher:
Hohe und mittelhohe Sträucher (PFG 2 – 3) sind als 2x verpflanzte Ware mit oder ohne Ballen, je nach Pflanzzeitpunkt, in der Höhe 80-120cm zu pflanzen. Niedrige Sträucher sind ebenso, jedoch in der Höhe 30-40cm zu pflanzen.

mittel- und großkronige Gehölze:
Laubbäume I. und II. Wuchsklasse sowie Obstgehölze, Hochstamm 3xv.StU 16-18 cm

Herkunft:
Bei allen verwendeten Pflanzen und beim verwendeten Saatgut ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanz- und Saatgut zu achten.

Vorgaben für die Ausführung und Pflege

Gehölze:
Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern: Hecken sind ein- bis mehrreihig im Dreiecksverband, im Raster 1,5 x 1,5m zu pflanzen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind bei größeren Heckenpflanzungen mehrere Straucharten zu verwenden.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung

Die Pflanzungen zur Durchgrünung und Eingrünung sowie die Ausgleichspflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen vorzunehmen.

Erhalt und Pflege der Pflanzungen

Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzungen auf privaten Grünflächen sind vom Grundstückeigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Die Bäume und Sträucher sind artgerecht zu entwickeln und zu pflegen.

7.3 Der Mindestpflanzabstand zu Nachbargrundstücken (gemessen an der jeweiligen Stammmitte zur senkrecht davon gelegenen Grundstücksgrenze) hat 2,0m und zu angrenzenden Wegeflächen 3,0m zum nächstliegenden Fahrbahnrand zu betragen, sofern keine zwischenliegende Einzäunung vorhanden ist. Der Grenz- bzw. Pflanzabstand gegenüber benachbarten landwirtschaftlich genutzten Grundstükken hat mindestens 4,0m zu betragen.

7.4 Die zu pflanzenden Sträucher müssen fachgerecht gepflegt und dauerhaft erhalten werden.

7.5 Die Sicherung der Durchlässigkeit des Zaunes ist durch entsprechende Pflege- und Rückschnittarbeiten der angepflanzten Sträucher und Hecken ständig zu gewährleisten.

7.6 Sämtliche Pflege- und Rückschnitt- und Rodungsarbeiten an Gehölzen sowie Baufeldfreimachungen haben ausschließlich bzw. zwingend in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zu erfolgen. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes zulässig.

7.7 Die festgesetzten Maßnahmen sind möglichst zur Inbetriebnahme der Solaranlagen, spätestens jedoch zu Beginn der folgenden Pflanzperiode herzustellen.

7.8 Eine Änderung der festgesetzten Eingrünungs- und Pflegemaßnahmen ohne Änderung des Bebauungsplanes ist nicht zulässig, sofern die Änderung nicht von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt angeordnet oder mit dieser abgestimmt sind.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die umfangreiche Eingrünung der Anlage mit einer Regelbreite von 8,0m wird als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft vorgesehen, entsprechende Maßnahmen in Form von Pflanzgeboten zur Anlage von Heckenstrukturen und einer Baumgruppe sichern die Aufwertung der Fläche von ca. 2.739m².

Für die Vorhabensfläche selbst von ca. 11.826m² wird ein Ausgleichsfaktor von 0,2 gewählt (Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche/Grünland in extensiv genutztes Grünland).

Der Ausgleichsbedarf von 2.365m² ist mit Umsetzung der Eingrünung unter den gegebenen Auflagen gedeckt. Es verbleibt ein Überschuss von ca. 374m².

9. Einfriedungen

9.1 Einfriedungen sind als maximal 2,50m hoher Maschendraht- oder Stahlmattenzaun (inkl. Übersteigschutz) zulässig. Die Bodenfreiheit beträgt im Mittel mindestens 0,15m. Wenn die Zugfestigkeit des Bodens es zulässt, ist die Einzäunung ohne Sockel herzustellen.

9.2 Um die Durchlässigkeit des Zaunes für Kleinsäuger und Niederwild ständig zu gewährleisten, sind entsprechende Pflege- und Rückschnittarbeiten der gepflanzten Hecken und Sträucher regelmäßig durchzuführen.

9.3 Die Anlage von Einfriedungen ist auch außerhalb der in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Position zulässig. Einfriedungen dürfen nicht innerhalb der privaten Grünflächen ("Randeingrünung") errichtet werden.

10. Aufschüttungen und Abgrabungen

10.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer maximalen Höhenabweichung vom natürlichen Geländeverlauf von 0,25m zulässig, jedoch nur soweit sie zur Aufstellung der erforderlichen Anlagen aus technischen Gründen erforderlich sind.

10.2 Übergänge zwischen Auffüllungen und Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.

11. Werbeanlagen

11.1 Jegliche Art von Werbeanlagen während des Baus, Betriebes und der Demontage der Photovoltaik-Anlagen ist nicht zulässig.

12. Außerkrafttreten

12.1 Die Nutzung zur Gewinnung erneuerbarer Energien mittels einer Freiflächen-Photovoltaikanlage wird unter Hinweis auf die Regelung des §9 Abs. 2 BauGB zunächst auf eine Dauer von 30 Jahren mit einer Option auf eine Verlängerung um weitere 5 Jahre festgesetzt.

12.2 Nach endgültiger Aufgabe der Photovoltaiknutzung sind durch den Vorhabensträger (oder dessen Rechtsnachfolger) alle Anlagenteile und Betriebsgebäude abzubauen und fachgerecht zu entsorgen sowie der ursprüngliche Zustand des Geländes vor der Bebauung wiederherzustellen.

13. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Friedberg, den __.__.2018

_____

Roland Eichmann, Erster Bürgermeister

HINWEISE

1. Boden- und Naturschutz

1.1 Das Gelände soll in seinem natürlichen Verlauf erhalten bleiben. Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich zulässig, wenn sie aus sicherheitstechnischen Gründen oder für die Gestaltung eines naturnahen und artgerechten Lebensraumes erforderlich sind. Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.

1.2 Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaues", DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke" und DIN 18300 "Erdarbeiten" beachtet werden.

1.3 Die Bestimmungen des Bodenschutzes nach § 4 BodSchG sind einzuhalten.

1.4 Weiterhin ist auf folgende Punkte zu achten:

- Lärm- und Staubemissionen sind durch Optimierung des Bauablaufes auf ein Minimum zu reduzieren.
- Während der Bauphase sind geschlossene Vegetationsdecken wiederherzustellen.
- Schadstoffeinträge oder deren Auswaschung und Versickerung sind besonders während der Bauphase zu vermeiden.

- Versiegelung und Erdmassenbewegungen sind auf ein Minimum zu reduzieren.
- Angrenzende, nicht durch Baumaßnahmen betroffene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen.
- Die Ablagerung von Erdmassen, Baustoffen etc. ist flächensparend vorzunehmen.
- Oberboden ist vor Ort wieder zu verwenden.
- Erschließungswege sind bei Neuanlage als Gras- oder Schotterwege auszuführen.

2. Archäologische Bodenfunde

2.1 Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler und / oder archäologische Funde zu Tage kommen, ist die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten unverzüglich zu benachrichtigen. Beim Auffinden von Denkmälern sind diese nach Art. 7 DSchG geschützt und unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

2.2 Zur Anzeige verpflichtet sind 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. Gemäß Art. 8 Abs.2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort 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.

3. Hinweise zur Wasserwirtschaft und Bodenbelastungen

3.1 Bei der Versickerung sind die Anforderungen des DWA Merkblattes M 153 "Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser" und der DWA Arbeitsblätter A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" und A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen" zu berücksichtigen.

3.2 Für Niederschlagswassereinleitungen, die nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind beim Landratsamt Augsburg prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen. Sofern der Anwendungsbereich der NWFreiV eröffnet ist, ist vom planenden Ingenieurbüro eine formlose Bestätigung mit Angabe der Versickerungsart und der überschlägigen Berechnung der angeschlossenen Flächen beim Landratsamt einzureichen.

STADT FRIEDBERG
STADTTEIL DERCHING

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 12
für das Gebiet nördlich des Gewerbegebiets an den Industriestraßen
in der Gemarkung Derching
(Sondergebiet "Photovoltaikfreiflächenanlage")

BEGRÜNDUNG

Augsburg/Friedberg, den 07.12.2017

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

1. Anlass und Umfang der Planung:

Im nördlichen Anschluß an das Gewerbegebiet Nord im Ortsteil Derching der Stadt Friedberg soll ein Solarkraftwerk entstehen. Hierzu ist die Neuausweisung einer Sonderbauflächen auf der westlichen Teilfläche des Flurstückes 460 der Gemarkung Derching mit einer Fläche von ca. 1,1ha vorgesehen. Für die verbleibende östliche Grundstücksfläche auf dem Flurstück 460 bleibt die bestehende Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft bestehen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Vorraussetzungen für die Errichtung eines Solarkraftwerkes (Photovoltaik-Freiflächenanlage) zu schaffen. So wird das Interesse des Klima- und Umweltschutzes sowie die nachhaltige Versorgung mit erneuerbaren Energien gesichert und deren Anteil an der Stromversorgung erhöht. Grundlage hierfür bilden neben der Zielsetzung der europäischen Union die Ziele der Bundesrepublik Deutschland, die mit dem Erneuerbare-Energien-Gesetz anstrebt, den Anteil an erneuerbaren Energien bis zum Jahr 2020 auf mindestens 30% zu erhöhen. Diese Absicht des Gesetzgebers spiegelt sich auch in den Zielen der Landes- und Regionalplanung wider und wurde nicht zuletzt auch mit der Klimaschutznovelle im Jahr 2011 im BauGB unmissverständlich verankert.

Die gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 12 für das Gebiet nördlich des Gewerbegebiets an den Industriestraßen in der Gemarkung Derching (Sondergebiet "Photovoltaikfreiflächenanlage")erfolgt dabei im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur 40. Änderung des Flächennutzungsplans für dieses Gebiet.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich der neu hinzukommenden Sonderbauflächen auf dem Flurstück 460 (Teilfläche) ist im aktuellen gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft §5 (2) 9a und §5 (4) BauGB ausgewiesen.

Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Die gegenständliche 40. Flächennutzungsplanänderung wird den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans grundsätzlich gerecht. Den Zielen der verstärkten Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien wird durch die Neuausweisung in substanziellem Maße entsprochen.
Die Fläche wurde zuvor für den Kiesabbau genutzt und stellt als wiederverfüllte Kiesgrube nun eine klassische Konversionsfläche dar, so daß den Kriterien für gemäß Energieeinspeisungsgesetz (EEG) entsprochen wird und eine entsprechende Förderung möglich ist.

Das charakteristische Orts- und Landschaftsbild wird durch die geplante Neuausweisung und durch die Nutzungsänderung nicht nachhaltig beeinträchtigt, zumal die Fläche umfangreich eingegrünt wird.

3. Bestandssituation und Realnutzung, Natur und Umwelt

Die der Änderung unterliegenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. (Grünland). Es sind keine Gehölzstrukturen anzutreffen.

Umweltprüfung / Umweltbericht

Für die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB bzw. die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird auf den beiliegenden Umweltbericht verwiesen (ab Verfahren nach 3/2 und 4/2 BauGB)

Alternativenprüfung

Aufgrund der günstigen Voraussetzungen (Konversionsfläche, Anschluß an bauliche Strukturen des Gewerbegebietes, Verfügbarkeit) wurde von der Suche nach alternativen Flächen abgesehen, da diesen Kriterien im Nahbereich nicht weiter entsprochen werden kann.

4. Lage und Größe des Änderungsgebietes

Das ca. 1,2ha große Plangebiet umfasst die westliche Teilfläche des Flurstückes 460 der Gemarkung Derching im nördlichen Anschluß an das Gewerbegebiet.

5. Sonstige Rahmenbedigungen

Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind gemäß Aussage der Gemeinde und des "Bayernviewer-Denkmal" des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Plangebiet nicht vorhanden. Ergänzend hierzu wird auf die Hinweise zur Satzung verwiesen.

Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Im Planungsgebiet sind derzeit keine Altlasten bekannt.

6. Planungskonzeption und Flächenbilanz

Zweckbestimmung und Art der Nutzung

Der räumliche Geltungsbereichwird gemäß § 11 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Solarkraftwerk" im Sinne einer Freiflächen-Photovoltaikanlage festgesetzt mit Zulässigkeit von Maßnahmen, Nutzungen und Einrichtungen, die für die Errichtung und den Unterhalt einer Freiflächen-Photovoltaikanlage notwendig und erforderlich sind (z.B. Betriebsgebäude, Kabeltrassen, Aufständerungen, Erschließungsflächen, etc.). Zweckbestimmung ist damit ausnahmslos die Errichtung und der Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage zur Erzeugung elektrischer Energie. Nach endgültiger Aufgabe der Photovoltaiknutzung ist der Rückbau der Anlage vorzunehmen.

Beschaffenheit der PV-Anlage

Für die Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage werden nach derzeitigem Sachstand die einzelnen festinstallierten bzw. nicht dreh- oder schwenkbaren Module auf Pfosten montiert, die in den Boden gerammt werden. Eine Fundamentierung der Modulbauwerke dürfte mit Blick auf die Untergrundsituation im Plangebiet nicht erforderlich sein und ist nach derzeitigem Sachstand auch nicht geplant. Die fest installierten Modulplatten selbst werden mit einem Neigungswinkel von ca. 20° bis 30° schräg nach Süden hin ausgerichtet. Die Oberkante der Modulbauwerke darf einen Bodenabstand bzw. zur GOK einen Abstand von maximal 3,50m aufweisen. Die aufgrund der Vermeidung einer gegenseitigen Verschattung erforderlichen Abstände zwischen den Modultischen dienen der Nutzung als Betriebswege und der Durchführung der notwendigen Pflegemaßnahmen. Für die Einspeisung in das Stromnetz ist die Umwandlung in Wechselstrom notwendig. Hierfür ist zusätzlich innerhalb der Baugrenzen eine Errichtung von Betriebsgebäuden / Trafostationen mit einer zulässigen Firsthöhe von bis zu 3,80m zur GOK erforderlich. Während der Laufzeit der Anlage ist für sämtliche Flächen zwischen, unter und in den Randbereich der Gesamtanlage eine extensive Grünlandnutzung festgesetzt (durch Mahd mit Abtransport des Mähgutes oder Schafbeweidung, bei der nicht zugefüttert werden darf) mit der Zielsetzung einer mindestens zweimaligen Mahd pro Jahr (Anmerkung: innerhalb der ersten 5 Jahre ist aufgrund der Umänderung der vorhandenen Acker-

flächen in Grünland voraussichtlich eine drei- bis viermalige Aushagerungs-Mahd pro Jahr durchzuführen; zusätzlich kann in besonders wüchsigen Jahren noch eine 5. Mahd im Spätherbst bzw. "Räummahd" erforderlich werden). Der Mutterboden wird nicht verändert, die überbaubare Fläche wird nach Ablauf der Nutzungsdauer wieder in ihren ursprünglichen Zustand zurückgeführt und wieder der landwirtschaftlichen Nutzung übergeben. Alle Anlagenteile und Betriebsgebäude sind vom Anlagenbetreiber oder dessen Rechtsnachfolger(n) abzubauen und fachgerecht zu entsorgen.

7. Grünordnerische Festsetzungen / Konzeption

Ziel der Gesamtplanung und des grünordnerischen Konzeptes ist es, die Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten. Zur Minimierung der nicht zu vermeidenden Eingriffe werden folgende grünordnerischen Festsetzungen und Maßnahmen ergriffen:

Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe für Betriebsgebäude / Trafostationen auf 3,80m sowie die Oberkante für die PV-Modulbauwerke auf 3,50m gegenüber der Geländeoberkante (GOK). Festsetzung der Nutzungsdauer und Folgenutzung als landwirtschaftliche Nutzflächen. Beschränkung der Verkehrs- und Erschließungsflächen auf ihre funktional notwendige Mindestbreite und Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen, wie beispielsweise Schotterrasen. Flächenhafte Extensivierung aller in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen. Die gesamte nicht bepflanzte oder als Zufahrt dienende Fläche innerhalb des Plangebietes wird extensiviert bzw. extensiv bewirtschaftet und als Grünland entwickelt.
Die bereichsweise Verwendung / Anreicherung der Flächen mit einer kräuterreichen Saatgutmischung (kräuterreicher Anteil mind. 10%) wird dringend empfohlen. Die dadurch entstehende, hohe Artenvielfalt trägt zum ökologischen Wert der Fläche bei. Die Verwendung einer mageren und somit noch artenreicheren Wiesenmischung ist im Falle bzw. aufgrund der Vornutzung als Ackerfläche nicht sinnvoll und würde nicht den gewünschten Effekt erzielen.
Alternativ zur Mahd ist eine Beweidung insbesondere als Schafbeweidung zulässig, auch in Kombination zu Mäharbeiten. Der Einsatz von Dünge- & Pflanzenschutzmitteln ist generell unzulässig. Auch hat der Abtransport des Mähgutes zu erfolgen, um eine Ausmagerung der Fläche zu erreichen bzw. zu unterstützen. Generell ist bei der Wahl der Schnittzeitpunkte und den Mäharbeiten auf wiesenbrütende Vogelarten besonders Rücksicht zu nehmen. Es ist autochthones Saatgut zu verwenden, um die Sicherung der heimischen Artenvielfalt zu bewerkstelligen.

Die Heckenstruktur zur Anlagen-/ Ortsrandeingrünung ist dort, wo sie auch als Ausgleich für den Eingriff fungieren soll, als eine zweistufige mehrreihige Hecke mit vorgelagertem Kräutersaum außerhalb der Einzäunung anzulegen, Richtung Süden zum baulichen Bestand des Gewerbegebietes hin als einstufige mehrreihige Hecke.

Für die Auswahl der zu pflanzenden Gehölze steht dem Vorhabensträger eine ausführliche Pflanzenliste mit zahlreichen heimischen Arten zur Verfügung. Die Anpflanzung von niedrig- und mittelwüchsigen Sträuchern verbessert - unter Berücksichtigung einer weitestmöglichen Verringerung der Beschattung die Einbindung in das Landschaftsbild und schafft neue Habitate für verschiedene Tiergruppen. Dabei ist ausschließlich die Verwendung von autochthonem Material zulässig.

Sowie: Situierung der durchgehenden, maximal 2,50m hohen, sockellosen Zaunanlage aus Maschendraht oder Stabgitterelementen innerhalb der Eingrünungsmaßnahmen, so daß diese landschaftlich nicht in Erscheinung tritt; Festsetzung einer Bodenfreiheit von im Mittel 15cm zur Sicherung der Durchgängigkeit für Kleinsäugetiere, Kriechtiere und Niederwild.

Festsetzung zur Sicherung dieser Durchlässigkeit des Zaunes für Kleinsäugetiere und Niederwild durch entsprechende Pflege- und Schnittarbeiten der gepflanzten Sträucher und Hecken.

8. Umweltbericht und Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Nach der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches ist gemäß §2a BauGB zu jedem im sog. Regelverfahren aufgestellten Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung (verfasst ab Verfahren nach §3/2 und 4/2 BauGB).

Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Gemäß §§ 13 bis 15 BNatSchG i.V.m. Art. 8 BayNatSchG ist die Durchführung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorzusehen, wenn infolge der Realisierung einer Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dies gilt u.a. auch für die Bauleitplanung. Darüber hinaus ist nach §1a Abs. 2 und 3 BauGB die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach §1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Infolge dessen ist bei Neuinanspruchnahme von Flächen bzw. der Schaffung von "neuem Baurecht" im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens eine Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß §§1a und 9 BauGB durchzuführen bzw. ein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen. Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgte im wesentlichen auf Grundlage des Kapitels "Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung" des Schreibens vom 19.11.2009 mit dem Titel "Freiflächen-Photovoltaikanlagen" der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren.

Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Im Hinblick auf Bestandssituation und Realnutzung wurde auf Grundlage des Kapitels "Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung" des Schreibens vom 19.11.2009 mit dem Titel "Freiflächen-Photovoltaikanlagen" der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren ein Kompensationsfaktor von 0,2 für Offenlandflächen (beeinträchtigtes extensives Grünland) zugeordnet.

Dabei beträgt die ausgleichsrelevante Flächengröße bzw. "Basisfläche" (= Fläche innerhalb der Einzäunung für die Aufstellung der PV-Module, erforderlicher Betriebsgebäude, Erschließungsflächen etc. abzüglich der Grünstreifen an den Rändern des PG ca. 11.826m².

Nicht zur "Basisfläche" zu zählen sind die Grünflächen mit Zweckbestimmung "Anlagen-/Ortsrandeingrünung" sowie sonstige, nicht überbaute Flächen.

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf wird vollumfänglich gebietsintern erbracht. Die entsprechenden Grundstücksteilflächen befinden sich in Privateigentum und sind entsprechend dinglich zu sichern.

Flächenbilanz zur Ausgleichsflächenermittlung

Nutzung	**Fläche (m²)**	**Faktor nach dem IMS**	**Gewählter Faktor**	**Ausgleichs-bedarf (m²)**
Basisfläche im SO	10.621			2.124
Wegeerschließung	1.205			241
Zwischensumme (ausgleichsrelevante Flächen)	**11.826**	**0,2 – 0,5**	**0,2**	**2.365**

8m breite Anlagen- / Ortsrandeingrünung als **Ausgleichsfläche**	2.739	0	0	Überschuß 374
Sonstige, nicht ausgleichsrelevante Flächen	1.113			
Gesamtsumme	**15.678**			**2.365**

Zusammenfassend ergibt sich für das gegenständliche Planverfahren ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt __.___m².

9. Immissionsschutz PV-Anlage

Immissionsschutzrechtliche Belange bleiben durch das Vorhaben unberührt. Von Beeinträchtigungen der Umgebung durch Blendwirkung ist nicht auszugehen. "Elektrosmog" und entsprechende Einwirkungen sind zu vernachlässigen.

10. Landwirtschaft

Von der Landwirtschaft aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehende und die PV-Anlage möglicherweise beeinträchtigende Immissionen und darunter insbesondere Staub bzw. Staubemissionen in Verbindung mit der Nutzung des angrenzenden Wegesystems durch landwirtschaftliche Fahrzeuge, sind im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung als ortsüblich und unvermeidbar einzustufen und müssen deshalb nach §906 BGB hingenommen werden. Der Bestandsschutz ist ohne eventuelle Schadensersatzansprüche seitens des Anlagenbetreibers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu gewährleisten.

11. Erschließung und Infrastruktur verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Flächen für den Bau, Betrieb und Unterhalt der Anlage erfolgt über die vorhandenen Straßen und (Feld-) Wege. Die innere verkehrliche Erschließung ist als ausreichend und sichergestellt zu bewerten. Es ist außer während der Bauzeit mit nur wenig Betriebsverkehr in Zusammenhang mit der PV-Anlage zu rechnen.

Sonstige Erschließungen, wie beispielsweise Trink- und Abwasserleitungen, sind im Rahmen des gegenständlichen Vorhabens nicht erforderlich.

12. Bodenbeschaffenheit / Grundwasser

Von einer Bebaubarkeit mit einer flächenhaften Photovoltaikanlage kann grundsätzlich ausgegangen werden.

13. Niederschlagswasserbehandlung

Im Zuge der Planungen ist zu beachten, dass Niederschlagswasser zur Aufrechterhaltung einer gleichbleibenden Grundwasserneubildungsrate dezentral und flächig über die belebte Oberbodenzone zu versickern ist.

Insgesamt sind in Verbindung mit dem Vorhaben gegenüber der Bestandssituation allerdings keine Beeinträchtigungen hinsichtlich der Versickerungsleistung zu erwarten, da eine Versiegelung der Bodenfläche nicht vorgesehen ist und anfallendes Oberflächenwasser folglich weiterhin auf der gesamten Fläche versickern kann.

Es wird bezüglich der Behandlung und Versickerung von Niederschlagswasser auf folgende geltende Technische Vorschriften und fachlichen Regeln verwiesen: die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer" (TRENOG), das DWA Arbeitsblatt A117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen", das DWA Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" und das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser".

Falls die Versickerung nicht unter die NWFreiV fällt und bei Einleitungen die Anforderungen der TRENOG nicht eingehalten werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Erforderlichkeit zur Einleitung eines wasserrechtlichen Verfahrens besteht. Die Einleitung in einen Vorfluter darf grundsätzlich nur erfolgen, wenn eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist.