



## Textteil mit Begründung

zum Bebauungsplan „Freiflächen - Photovoltaikanlage Schernbuch“

Auftraggeber:	Gemeinde Paunzhausen
Vorentwurf:	03.08.2017
Entwurf:	30.11.2017
Satzung i. d. F. v.	30.11.2018

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Gemeinde Paunzhausen erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414) zuletzt geändert durch Art. 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I, 1722), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.12.2015

diesen Bebauungsplan als **S a t z u n g**.

Fertigungsdaten:

Vorentwurf: 03.08.2017

Entwurf: 30.11.2017

**B) Festsetzungen durch Text****1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen**

- 1.1 Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet Photovoltaik ausgewiesen.
- 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung GRZ (Nutzungs- bzw. Versiegelungsgrad) darf max. 0,2 betragen. Die max. überbaubare Fläche beträgt 4950 m<sup>2</sup>.
- 1.3 Die Trafo- und Übergabestation ist mit einer Grundfläche von max. 30 m<sup>2</sup> und eingeschossig zu errichten. Sie darf eine Höhe von 3,60 m nicht übersteigen.
- 1.4 Die bauliche Gestaltung der Elemente und Haltekonstruktionen ist so auszuführen, dass eine fachgerechte Pflege und Unterhaltung des Umfeldes gewährleistet ist. Die Elemente inkl. Haltekonstruktionen dürfen eine Höhe von 3,60 m nicht überschreiten.
- 1.5 Abgrabungen und Aufschüttungen sind max. bis 25 cm zulässig, soweit sie als Grundlage zu 1.4 erforderlich sind.
- 1.6 Einfriedungen zu den Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 2 m als Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun zulässig. Die Errichtung von Zaunsockeln die über das Gelände hinausragen ist unzulässig. Der Abstand zwischen Zaun und Boden muss mindestens 10 cm betragen.

**2. Straßen und Wege, Parkflächen**

- 2.1 Die Zufahrt zur Trafo- und Übergabestation ist in einer maximalen Breite von 5 m auszuführen. Die Zufahrt ist wasserdurchlässig aus wassergebundener Decke, Rasen, Wiese oder Schotterrasen auszuführen. Einfassungen sind nicht zulässig.

**3. Ver- und Entsorgung**

- 3.1 Versorgungslösungen sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen.
- 3.2 Es ist eine Einfahrt zum Grundstück mit einer maximalen Breite von 5 m zulässig.

**4. Grünordnung**

- 4.1 Der mindestens 5m breite Streifen ist gemäß Planzeichen als Wiese anzulegen. Dazu wird der Oberboden auf diesem Streifen nach Errichtung der Anlage gelockert und mit einer artenreichen Wiesenmischung angesät.
- 4.2 Die nicht überbauten Flächen sind gemäß Planzeichen als Wiese anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
- 4.3 Die Ansaat ist mit autochthonem Saatgut, Herkunftsgebiet 16 – Unterbayerische Hügel- und Plattenregion, auszuführen. Die Saatgutmenge beträgt 2g/m<sup>2</sup>. Das Saatgut ist über einen zertifizierten, anerkannten Betrieb für autochthones Saatgut zu beziehen. Entsprechende Nachweise sind der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Freising vorzulegen.
- 4.4 Die Wiese ist extensiv 1- bis 2-schürig zu pflegen. Auf den Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist zu verzichten. Die Wiese wird ab dem 1.Juli geschnitten.
- 4.5 Der mindestens 3m breite Grünstreifen ist gemäß Planzeichen als arten- und strukturreiche Hecke aus Bäumen und Sträuchern der Artenliste unter 4.9 anzulegen. Die Hecke wird mindestens 3-reihig angelegt und gepflegt. Auf den Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist zu verzichten. Die Sträucher und Bäume sind so zu wählen, dass trotz Hanglage, die Hecke höher ist als die Module
- 4.6 Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme oder nach Inbetriebnahme der Anlage erfolgen.
- 4.7 Für die Gehölzpflanzungen sind autochthone Gehölze zu verwenden.
- 4.8 Ausgefallene Gehölze müssen ersetzt werden.

4.9

Artenliste

Die zu pflanzenden Gehölzarten sind nachfolgenden Artenlisten zu entnehmen.

**Großbaum / Mittelgroßer Baum:**

Größe mind. H., 3xv., mDB., STU 14-16 cm

Acer platanoides – Spitzahorn

Juglans regia - Walnuss

Prunus avium - Vogelkirsche

Carpinus betulus - Hainbuche

Prunus avium - Vogelkirsche

Prunus padus - Traubenkirsche

**Kleinbäume:**

Größe mind. H., 3xv, mDB., STU 14-16 cm

Acer campestre - Feld-Ahorn

Cornus mas - Kornelkirsche

Prunus padus - Traubenkirsche

Pyrus pyraster - Wildbirne

Sorbus aria - Mehlbeere

Sorbus aucuparia - Eberesche

**Obsthochstämme in lokaltypischen Sorten:**

Größe mind. H., 3xv., mDB., STU 14-16 cm

**Sträucher:**

Größe mind. v.Str., 3 Triebe, 60-100 cm

Cornus mas - Kornelkirsche

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

Corylus avellana - Haselnuss

Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster

Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa - Schlehe

Rosa in Arten - Wildrosen in Arten

Salix in Arten - Weiden in Arten

Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Sorbus domestica - Speierling

Viburnum lantana – Wolliger Schneeball

Viburnum opulus – Wassersneeball

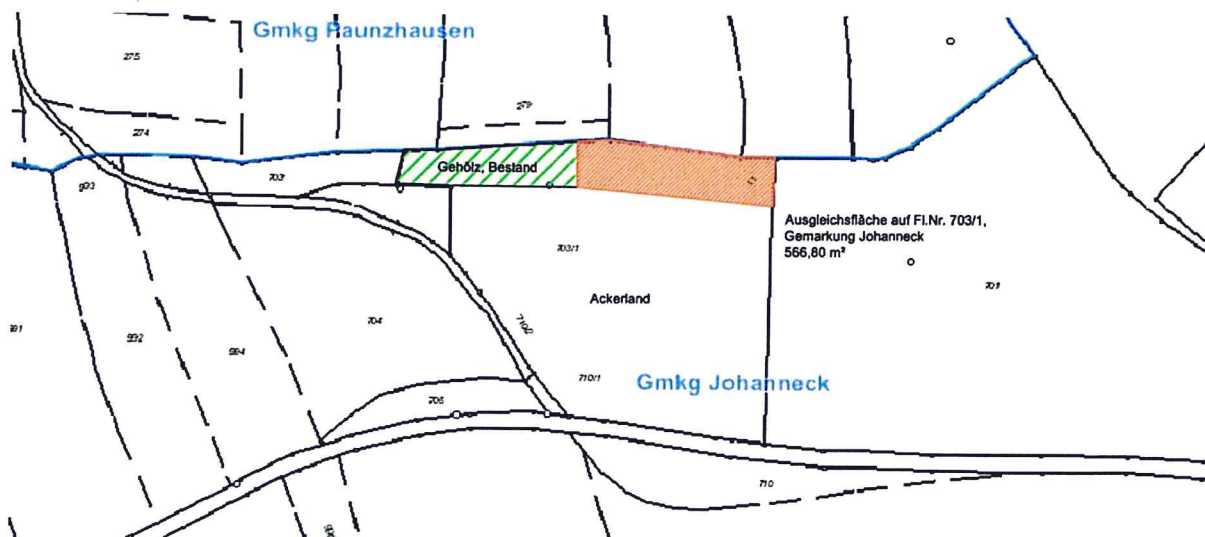
## 5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Fläche von 566,80 m<sup>2</sup> wird außerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen.

### Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsgebietes

Die Fläche von 566,80 m<sup>2</sup> befindet sich auf dem Flurstück 703/1 der Gemarkung Johanneck. Bei der Fläche handelt es sich um landwirtschaftlich genutztes Grünland. Als Entwicklungsziel wird ein Feldgehölz aus heimischen Gehölzen festgelegt.

1. Auf der Ausgleichsfläche ist ein Feldgehölz mit autochthonen und standortgerechten Arten anzulegen.
2. Das Feldgehölz wird aus Sträuchern der Qualität v.Str., 3 Triebe, 60-100 cm gepflanzt. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihen beträgt 1,5 m, der Reihenabstand ebenfalls 1,5 m. Die Pflanzen werden versetzt gepflanzt. Pro angefangene 100 m<sup>2</sup> wird ein Großbaum oder mittelgroßer Baum (H., 3xv, mDB., STU 14-16 cm) beigemischt. Die Pflanzenarten sind der Artenliste zu entnehmen.
3. Die Gehölzanpflanzung ist bis zum selbstständigen anwachsen fachgerecht zu pflegen. Ausgefallene Pflanzen müssen ersetzt werden.
4. Die Fläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden.
5. Die Ausgleichsfläche ist mit dem Bau der Anlage anzulegen und direkt an das Landratsamt, UNB Freising, zu melden.
6. Die Ausgleichsfläche ist durch eine Grunddienstbarkeit mit Reallast zu sichern.



Lageplan Ausgleichsfläche (ohne Maßstab)

## C) Hinweise

### **Grünordnung:**

Die Grenzabstände laut Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten. Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.).

### **Meldepflicht:**

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) gem. Art. 8 Abs. 1 u. 2 DSchG unterliegen. Aufgefundene Gegenstände u. Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche

nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn die UDB die Gegenstände nicht vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**Immissionen:**

Die Photovoltaikanlage ist so zu errichten und zu betreiben, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lichtimmissionen an den westlichen und südwestlichen Immissionsorten (z.B. Blendwirkung) auftreten. Sofern mit Blendwirkungen zu rechnen ist, sind Maßnahmen wie Lichtschutzanpflanzungen oder eine blendfreie und nicht reflektierende Ausführung der Photovoltaikanlage vorzusehen.

Es kann zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen. Soweit diese Emissionen unvermeidbar sind, sind diese zu tolerieren.

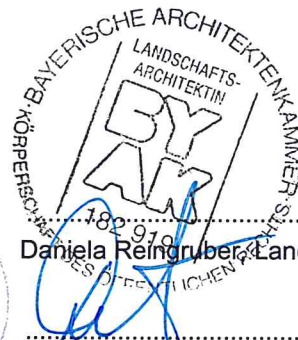
**Kartengrundlage:**

Digitale Flurkarte (DFK)

**Meldepflicht:**

Der Abschluss der Pflanzungen der Ausgleichsflächen und der Grünflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde Freising zu melden. Anschließend ist eine gemeinsame Abnahme vorzunehmen.

Kirchdorf, den 24.7.2018



*Daniela Reingrubler*  
Daniela Reingrubler, Landschaftsarchitekt ByAK

Hans Daniel, 1. Bürgermeister

**D) Verfahrensvermerke**

**1. Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **18.5.2017** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **10.10.2017** ortsüblich bekannt gemacht.

**2. Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB** mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **3.8.2017** hat in der Zeit vom **17.10.2017** bis einschließlich **17.11.2017** stattgefunden.

**3. Beteiligung der Behörden:**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB** für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **3.8.2017** hat in der Zeit vom **17.10.2017** bis einschließlich **17.11.2017** stattgefunden.

**4. Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom **30.11.2017** mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom **5.2.2018** bis einschließlich **8.3.2018** öffentlich ausgelegt. Dies wurde am **24.1.2018** ortsüblich bekannt gemacht.

**5. Beteiligung der Behörden:**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **30.11.2017** wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom **5.2.2018** bis einschließlich **8.3.2018** beteiligt.

**6. Satzungsbeschluss:**

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom **18.4.2018** den Bebauungsplan in der Fassung vom **30.11.2017** gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB** als Satzung beschlossen.

Paunzhausen, den 20.08.2018



*[Handwritten signature]*

Siegel Hans Daniel, 1. Bürgermeister

**7. Ausgefertigt:**

Paunzhausen, den 25.10.2018



*[Handwritten signature]*

Siegel Hans Daniel, 1. Bürgermeister



**8. Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach **§ 10 Abs. 3 BauGB** erfolgte ortsüblich durch Aushang am ..... **26. OKT. 2018**  
Der Bebauungsplan „Freiflächen – Photovoltaikanlage Schernbuch“ mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Paunzhausen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3, Satz 4 BauGB).

Paunzhausen, den **26. OKT. 2018**



Siegel

Hans Daniel, 1. Bürgermeister