



Gemeinde Merching

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39 „Sondergebiet Photovoltaikanlage östlich der Schmiechach“



Quelle: Geobasisdaten – Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab

Teil B

Textliche Festsetzungen

Entwurf

Fassung vom 25.05.2023

GEMEINDE MERCHING

Hauptstraße 26
86504 Merching

STADT LAND FRITZ

Landschaftsarchitekten
Stadtplaner
Bauernbräustraße 36
86316 Friedberg

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Vorschriften	4
1.1 Bestandteile	4
1.2 Geltungsbereich	4
2. Textliche Festsetzungen.....	4
2.1 Art der baulichen Nutzung.....	4
2.2 Maß der baulichen Nutzung	4
2.2.1 Grundflächenzahl	4
2.2.2 Grundfläche	5
2.2.3 Höhe der baulichen Anlagen	5
2.2.4 Anordnung der Module	5
2.3 Geländeänderungen	5
2.4 Grünordnung.....	5
2.5 Einfriedung.....	6
2.6 Rückbauverpflichtung	6
3. Hinweise	7
3.1 Denkmalschutz.....	7
3.2 Bodenschutz.....	7
3.3 Niederschlagswasser.....	8
3.4 Erdkabel	8
3.5 Hinweise zur bau- und landesplanerischen Behandlung von Freiflächen- Photovoltaikanlagen	8
4. Inkrafttreten	8
5. Verfahrensvermerke	9

Präambel

Die Gemeinde Merching stellt auf Grund
des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung
der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des
Gesetzes vom 4. Januar 2023 geändert worden ist,

des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom
14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10.
Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist,

des Art. 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – (BayRS 2020-1-1-I)

des § 14 des Bundes-Naturschutzgesetzes – BNatSchG – (BGBl. I S. 2542)

und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes – BayNatSchG – (BayRS 791-1-U) zuletzt durch
Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden

den

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39 „Sondergebiet Photovoltaikanlage östlich der
Schmiechach“**

auf.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Be-
kanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Ja-
nuar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, sofern die nachfolgenden Festsetzungen
nichts anderes bestimmen.

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus Teil A Planzeichnung mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan im Maßstab 1:1.000 in der Fassung vom 25.05.2023, Teil B Textlichen Festsetzungen, Teil C Begründung mit Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 25.05.2023.

1.2 Geltungsbereich

Der Umgriff des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,57 ha.

2. Textliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO.

Im Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Photovoltaikanlage mit Rammfundamenten, wobei in der wassergesättigten Zone nur unverzinkter Stahl zulässig ist. Verzinkte Rammprofile oder verzinkte Stahlbauteile dürfen nur eingebracht werden, wenn die Einbringtiefe nachweislich über dem höchsten Grundwasserstand liegt; in diesem Fall kann mit kleinflächigen Punktfundamenten aus Beton, die sich rückstandslos entfernen lassen gegründet werden.
- Nebenanlagen, die der Übertragung, Umwandlung und der Speicherung der Energie dienen (z. B. Transformationsstationen, Kabelkanäle, Wechselrichter etc.); diese sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig
- Innere Erschließung in wasserdurchlässiger Form
- Zaunanlagen

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundflächenzahl

Es wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt.

2.2.2 Grundfläche

Für Nebenanlagen wird eine Grundfläche (GR) gemäß § 19 BauNVO von max. 100 m² festgesetzt.

2.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässigen Photovoltaikanlagen (Modultische) dürfen eine maximale Höhe von 3,5 m, bezogen auf die Oberkante des natürlichen umgebenen Geländes nicht überschreiten.

Die zulässigen Betriebsgebäude dürfen eine Wandhöhe von 3,0 m, bezogen auf die Oberkante des natürlichen umgebenen Geländes nicht überschreiten. Der Abstand zwischen der niedrigsten Modulunterkante und der Geländeoberkante muss mindestens 0,80 m betragen.

2.2.4 Anordnung der Module

Die Module sind innerhalb der Baugrenzen zu installieren. Dabei ist ein Abstand von mind. 3m zwischen den Modulreihen sicherzustellen.

2.3 Geländeänderungen

Geländeänderungen des natürlichen Geländes sind nicht zulässig. Ausgenommen sind kleinflächige Anpassungen im Bereich von Technischen Einrichtungen (Trafo, Einfahrten, etc.)

2.4 Grünordnung

Generell gilt:

- Alle nicht für Befahrung, Betrieb und Wartung benötigten Flächen sind als extensiv bewachsene Bodenflächen herzustellen.
- Für sämtliche Ansaaten ist geeignetes autochthones bzw. gebietseigenes Saatgut bzw. lokal gewonnenes Mähgut aus dem Ursprungsgebiet 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ (Produktionsraum 8 „Alpen und Alpenvorland“) zu verwenden.
- Für sämtliche Gehölzpflanzungen ist autochthones bzw. gebietseigenes Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“ entsprechend der untenstehenden Artenliste zu verwenden.
- Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, sowie das Lagern von Material in Vegetationsflächen sind nicht zulässig.
- Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach der baulichen Herstellung der Photovoltaikanlage umzusetzen.

Fläche zum Anpflanzen

Im Bereich der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen sind mindestens 75 % der Fläche mit Sträuchern in einem Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m zu bepflanzen. Pro 20 Sträuchern ist ein

leichter Heister zu verwenden. Die Sträucher sind dreireihig in strukturreichen Gruppierungen anzulegen.

Es sind folgende Arten aus dem Herkunftsgebiet 6.1 "Alpenvorland" in der Qualität "Strauch verpflanzt 60-100 cm" zu verwenden:

Cornus mas (Kornelkirsche), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Rosa canina* (Hunds-Rose), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche), *Ribes alpinum* (Alpen-Johannisbeere), *Salix purpurea* (Purpur-Weide), *Salix viminalis* (Korb-Weide), *Viburnum opulus* (Wasser-Schneeball).

Fächen zur Ansaat

Die privaten Grünflächen sind als Saumgesellschaften mit mindestens 50 % Kräuteranteil zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Ausgenommen davon sind die zu bepflanzenden Bereiche und Zufahrten.

Pflege: Die Flächen sind 1x/Jahr im Spätherbst oder Frühjahr, Schnitthöhe >10 cm mit Entfernung des Mähguts zu pflegen, wobei jeweils wechselnde 25 % der Fläche stehenzulassen sind.

SO

Die Sondergebietsflächen der Photovoltaik-Freiflächenanlage sind als extensiv genutztes, artenreiches Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.

Pflege: Die Sondergebietsflächen sind durch 1- bis 2-schürige Mahd, Schnitthöhe >10 cm oder/auch standortangepasste Beweidung zu pflegen.

2.5 Einfriedung

Es sind blickdurchlässige Zäune mit einer Höhe von max. 2,00 m bezogen auf die natürliche, angrenzende Geländeoberfläche zulässig. Zwischen Zaununterkante und Gelände ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten. Durchlaufende Zaunsockel sowie Mauern, Dammschüttungen oder sonstige Aufschüttungen zur Einfriedung sind unzulässig.

2.6 Rückbauverpflichtung

Nach Beendigung der Photovoltaik-Nutzung der Sondergebietsfläche sind sämtliche baulichen Anlagen (Module mit Aufständerungen, Gebäude und Nebenanlagen für die technische Infrastruktur) zurückzubauen.

3. Hinweise

3.1 Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im südlichen Drittels des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter:

Art 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist 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 zum Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind 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. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

3.2 Bodenschutz

„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

„Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.“

Für alle anfallenden Erdarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und die DIN 19731 zum fachgerechten Umgang mit dem Boden sowie zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials anzuwenden.

3.3 Niederschlagswasser

Unbelastetes Niederschlagswasser ist vor Ort über die geschlossene Vegetationsdecke zu versickern. Die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i.V. mit den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) sind zu beachten.

3.4 Erdkabel

Bei der Verlegung der Kabel und Leitungen ist eine vor dem Pflug und anderen Landmaschinen sichere Tiefe zu berücksichtigen.

3.5 Hinweise zur bau- und landesplanerischen Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen

Es wird auf die Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur bau- und landesplanerischen Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen, Stand 10.12.2021, hingewiesen.

4. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Merching, den

.....

Helmut Luichtl, 1. Bürgermeister

Die Satzung wurde am ausgefertigt.

Merching, den

.....

Helmut Luichtl, 1. Bürgermeister

5. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom und Fristsetzung bis beteiligt.
4. Die öffentliche Beteiligung des vom Gemeinderat in der Sitzung am gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis stattgefunden.
5. Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung des vom Gemeinderat in der Sitzung am gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom und Fristsetzung bis beteiligt.
6. Der Bebauungsplan in der Fassung vom wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat in der Sitzung am als Satzung beschlossen.

Merching, den

..... (Siegel)
Helmut Luichtl, 1. Bürgermeister

9. 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.

Merching, den

..... (Siegel)
Helmut Luichtl, 1. Bürgermeister