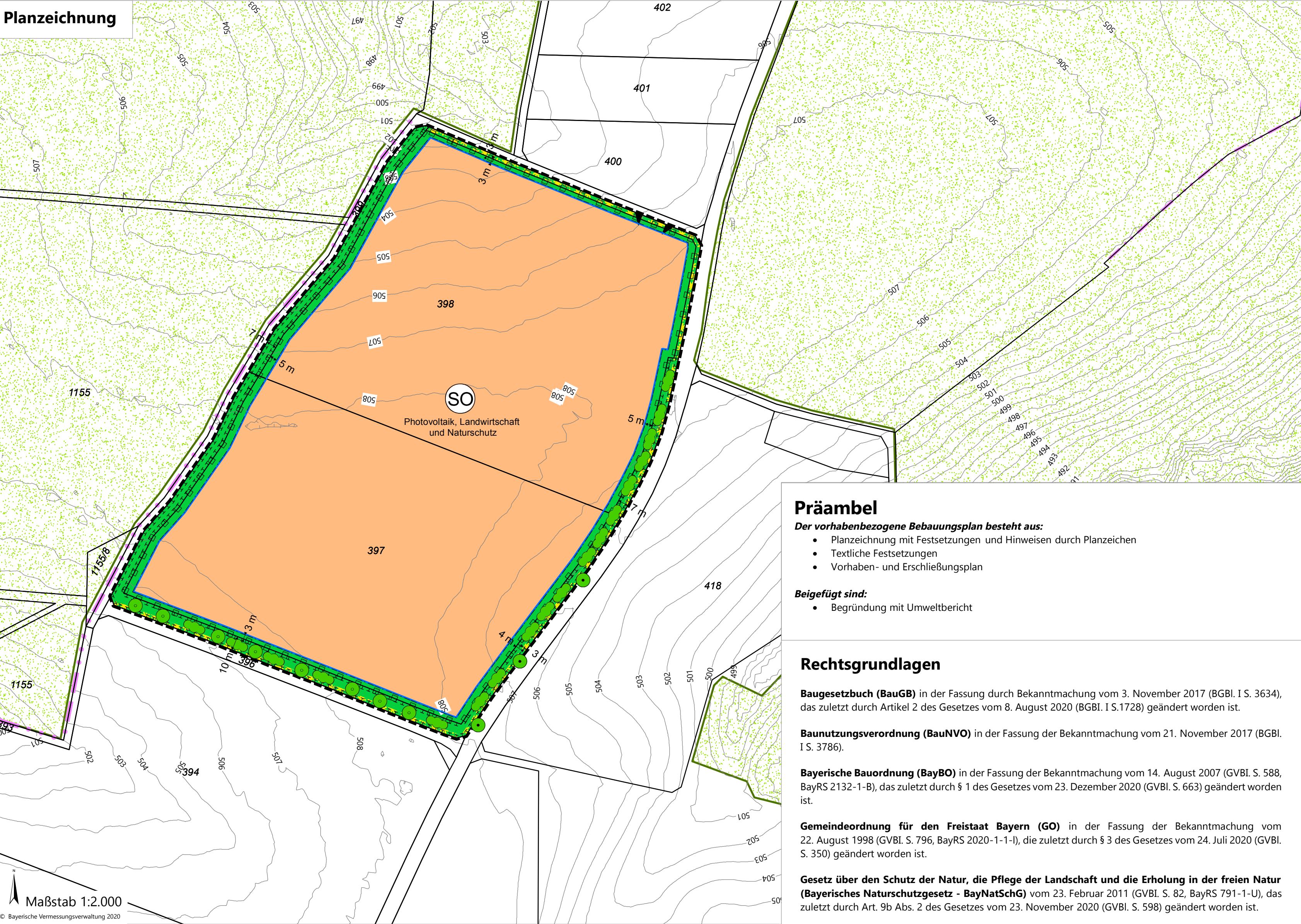
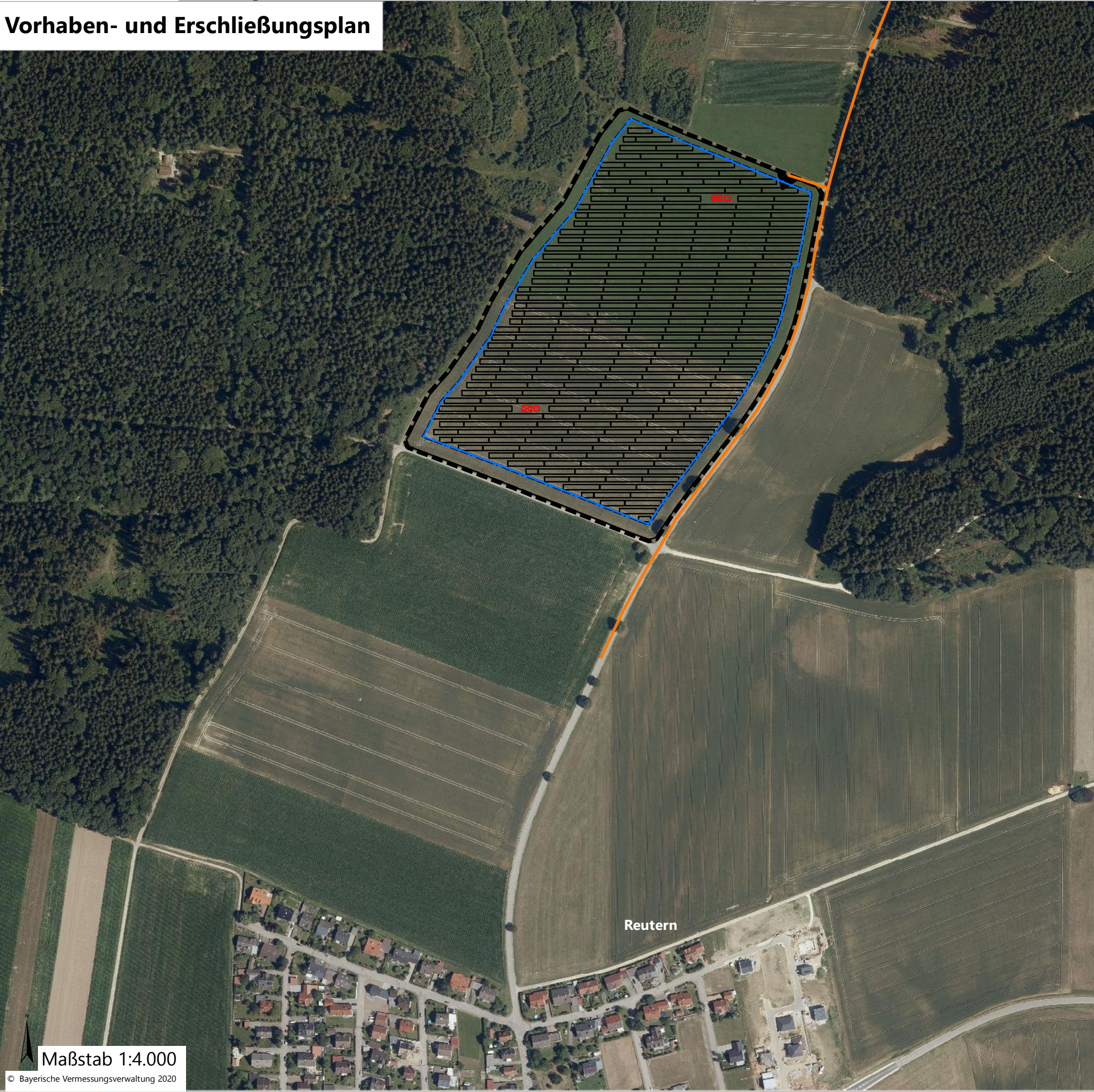


Planzeichnung



Vorhaben- und Erschließungsplan



Präambel

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

- Planzeichnung mit Festsetzungen und Hinweisen durch Planzeichen
- Textliche Festsetzungen
- Vorhaben- und Erschließungsplan

Beigefügt sind:

- Begründung mit Umweltbericht

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung durch Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S.1728) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist.

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist.

Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2020 (GVBl. S. 598) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Verfahrensvermerke

Der Rat hat in seiner Sitzung vom 12.07.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am xxx.x.20xx ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bauleitplans in der Fassung vom xxx.x.20xx hat in der Zeit vom xxx.x.20xx bis xxx.x.20xx stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bauleitplans in der Fassung vom xxx.x.20xx hat in der Zeit vom xxx.x.20xx bis xxx.x.20xx stattgefunden.

Der Entwurf des Bauleitplans mit den in der Präambel aufgeführten Bestandteilen in der Fassung vom xx.xx.20xx wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.20xx bis xxx.x.20xx öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bauleitplans mit den in der Präambel aufgeführten Bestandteilen in der Fassung vom xx.xx.20xx wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.20xx bis xx.xx.20xx beteiligt.

Der Vorhabenträger hat sich mit Unterzeichnung des Durchführungsvertrags am xxx.x.20xx gemäß § 12 Abs. 1 BauGB verpflichtet. Der Rat hat mit Beschluss vom xxx.x.20xx den Bauleitplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xxx.x.20xx als Satzung beschlossen.

Markt Welden, den

(Siegel)

Stefan Scheider, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt

Markt Welden, den

(Siegel)

Stefan Scheider, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bauleitplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bauleitplan 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 Bauleitplan 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.

Markt Welden, den

(Siegel)

Stefan Scheider, 1. Bürgermeister

Schemazeichnung



Textliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Das sonstige Sondergebiet Photovoltaik, Landwirtschaft und Naturschutz dient der Stromerzeugung aus Sonnenenergie (Photovoltaikanlage), der Landwirtschaft durch extensive Beweidung und der ökologischen Aufwertung. Folgende Anlagen, Nebenanlagen und Nutzungen sind zulässig:

Hauptanlagen

- Photovoltaikmodule mit Fundamentierung, Unterkonstruktion, Wechselrichtern und Verkabelung

Nebenanlagen

- Betriebsgebäude mit Anlagen, die der Übertragung und Umspannung von Energie dienen
- Betriebsgebäude mit Anlagen, die der Speicherung von Energie dienen
- Einfriedung
- Innere Erschließung in wassergebundener Form
- Unterstände für Weidetiere

Nutzung

- Energiegewinnung, Energieumwandlung und Energiespeicherung
- Landwirtschaftliche Nutzung durch Beweidung
- Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung der Flächen

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Für die Haupt- und Nebenanlagen beträgt die Grundflächenzahl 0,8 wobei durch Nebenanlagen nicht mehr als 10 Prozent der Sondergebietsfläche in Anspruch genommen werden dürfen. Bei den Photovoltaikmodulen bemisst sich die Grundfläche nach der Horizontalprojektion.

Maximale Höhen

Die zulässige Höhe der Hauptanlagen (H_{Modul}) wird mit 3,5 Metern ab Oberkante des natürlichen Geländes festgesetzt. Auf bis zu 30 Prozent der Sondergebietsfläche ist eine geländebedingte Überschreitung von H_{Modul} um bis zu 1,0 Meter zulässig.

Die zulässige Höhe der Nebenanlagen (Firsthöhe bei Sattel- und Pultdächern, Wandhöhe bei Flachdächern sowie maximale Bauteilhöhe bei sonstigen Anlagen) wird mit 4,5 Metern ab Oberkante des natürlichen Geländes festgesetzt.

Die zulässige Höhe der Einfriedung (H_{Zaun}) wird mit 2,3 Metern ab Oberkante des natürlichen Geländes festgesetzt. Auf bis zu 30 Prozent der Einfriedungslänge ist eine geländebedingte Überschreitung von H_{Zaun} um bis zu 0,5 Meter zulässig.

Minimale Bodenabstände

Der Abstand zwischen der Unterkante der Module und der Oberkante des natürlichen Geländes ($BA_{Beweidung}$) wird mit 0,7 Metern festgesetzt. Auf bis zu 30 Prozent der Sondergebietsfläche ist eine geländebedingte Unterschreitung von $BA_{Beweidung}$ um bis zu 0,2 Meter zulässig.

Der Abstand zwischen der Unterkante der Zaunmatte ($BA_{Klientier}$) und der Oberkante des natürlichen Geländes wird mit 0,15 Metern festgesetzt. Auf bis zu 50 Prozent der Einfriedungslänge ist eine geländebedingte Unterschreitung um bis zu 0,10 Meter zulässig. Auf weiteren bis zu 30 Prozent der Einfriedungslänge ist eine geländebedingte Unterschreitung um bis zu 0,15 Meter zulässig. Diese Festsetzung findet keine Anwendung auf Bauteile der Einfriedung, die zur Abwehr des Wolfes dienen.

* H_{Modul} , H_{Zaun} , $BA_{Beweidung}$ und $BA_{Klientier}$ sind in der Schemazeichnung dargestellt

3. Einfriedung

Die gesamte Photovoltaikanlage ist einzufrieden. Zu öffentlichen Straßenraum und Grundstücken, die nicht vom Geltungsbereich umfasst sind, ist ein Abstand von mindestens einem Meter einzuhalten. Zulässig sind ausschließlich Zäune ohne Sockel mit den gemäß Maß der baulichen Nutzung festgesetzten Abmessungen. Die Einfriedung der zeichnerisch als ökologische Ausgleichsfläche festgesetzten Fläche ist unzulässig.

4. Grünordnung mit Pflegemaßnahmen

Sondergebiet und private Grünfläche

Auf den zeichnerisch als Sondergebiet und private Grünfläche festgesetzten Flächen ist nach der Übergabe aus der landwirtschaftlichen Vornutzung extensives Grünland zu entwickeln. Abhängig von der Vegetation der Vornutzung ist der Zielzustand durch Ansaat, Nachsaat oder Pflege herzustellen. Zulässig ist hierzu gebietsweises Saatgut oder Mähgutübertragung von geeigneten Spenderflächen. Die festgesetzten Flächen sind durch Beweidung zu pflegen. Alternativ ist Mahd zulässig. Sofern nicht zur Beseitigung einer möglichen Brandlast oder Verschattung ein früherer Schnitzeitpunkt notwendig ist, hat der erste Schnitt nicht vor dem 01.06. eines jeden Jahres zu erfolgen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Ökologische Ausgleichsflächen

Auf den zeichnerisch als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen ist nach der Übergabe aus der landwirtschaftlichen Vornutzung extensives Grünland zu entwickeln. Abhängig von der Vegetation der Vornutzung ist der Zielzustand durch Ansaat, Nachsaat oder Pflege herzustellen. Zulässig ist hierzu gebietsweises Saatgut oder Mähgutübertragung von geeigneten Spenderflächen. Die festgesetzten Flächen sind durch Beweidung zu pflegen. Alternativ ist Mahd zulässig, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 01.07. eines jeden Jahres erfolgen darf. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Anpflanzungen

Die Anpflanzung hat unter Verwendung von gebietseigenem Pflanzgut gemäß den zeichnerischen Festsetzungen spätestens in der auf die Errichtung der Photovoltaikanlage folgenden Pflanzperiode zu erfolgen, wobei von festgesetzten Standorten von Einzelpflanzen und Pflanzgruppen im Zuge der grünordnerischen Ausführungsplanung geringfügig abgewichen werden kann. Sträucher sind auf mindestens 40 Prozent der festgesetzten Fläche in einem Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen und pro 20 Stück, um einen leichten Heister zu ergänzen. Hierbei ist auf eine strukturreiche Gruppierung unter ausgewählter Verwendung der Arten (Feldahorn; Hainbuche; Zweigriffliger Weißdorn; Eingrifflicher Weißdorn; Kornelkirsche; Roter Hartriegel; Hasel; Pfaffenhütchen; Rote Heckenkirsche; Liguster; Schlehe; Wildrose; Weide; gewöhnlicher Schneeball) zu achten. Die Anpflanzungen sind zu pflegen, wobei ein notwendiger Rückschnitt oder auf Stock setzen nicht zwischen dem 01. März und dem 30. September eines jeden Jahres erfolgen darf. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Blühfläche

Auf den zeichnerisch als Blühflächen festgesetzten Flächen sind nach der Übergabe aus der landwirtschaftlichen Vornutzung artenreiche Säume und Staudenfluren zu entwickeln. Abhängig von der Vegetation der Vornutzung ist der Zielzustand durch Ansaat, Nachsaat oder Pflege herzustellen. Zulässig ist hierzu gebietsweises Saatgut oder Mähgutübertragung von geeigneten Spenderflächen. Wenn Pflegemaßnahmen erforderlich sind, hat der erste Schnitt nicht vor dem 01.08. eines jeden Jahres zu erfolgen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Streuoßbäume

Die Anpflanzung hat unter Verwendung von gebietseigenen Sorten gemäß den zeichnerischen Festsetzungen spätestens in der auf die Errichtung der Photovoltaikanlage folgenden Pflanzperiode zu erfolgen, wobei von festgesetzten Standort geringfügig abgewichen werden kann. Es ist auf die Verwendung von Obstbaum-Hochstämmen der Mindestqualität 3x verpflanzt und eine Auswahl verschiedener (bevorzugt alten) Arten zu achten. Die Anpflanzungen sind zu pflegen, wobei der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig ist. Ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.

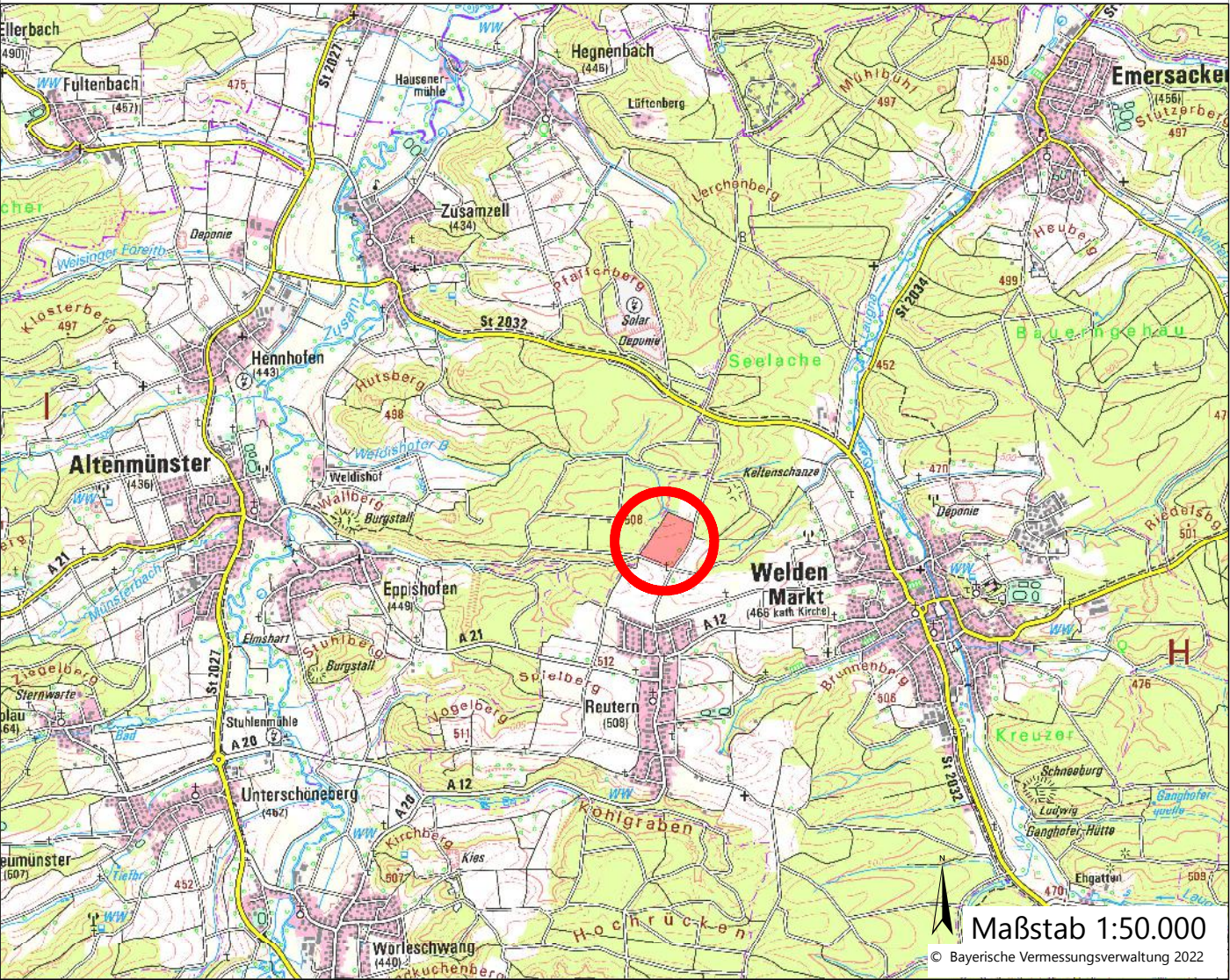
Legende

Zeichnerische Festsetzungen

- Sondergebiete für Photovoltaik, Landwirtschaft und Naturschutz
- Baugrenze
- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Private Grünflächen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (ökologische Ausgleichsflächen)
- Blühfläche
- Anpflanzung Sträucher
- Anpflanzung Bäume
- Erhaltung Bäume
- Zaun /Einfriedung
- Einfahrtsbereich

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Höhenlinie (DGM)
- Zuwegung
- Bemaßung
- Modultische (beispielhaft)
- Technische Betriebsgebäude
- Landschaftsschutzgebiet ("Augsburg-Westliche Wälder")
- Grenze der Gemeinde



Markt Welden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Solarpark Reutern", Nr. 38

mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan

Gemarkung: Reutern
Flurstücksnummer: 397, 398

Vorentwurf

Fassung vom

12.07.2022

Markt Welden
Marktplatz 1
86465 Welden

PUNCTO plan
Bauleitplanung
Augsburger Straße 17
86551 Aichach