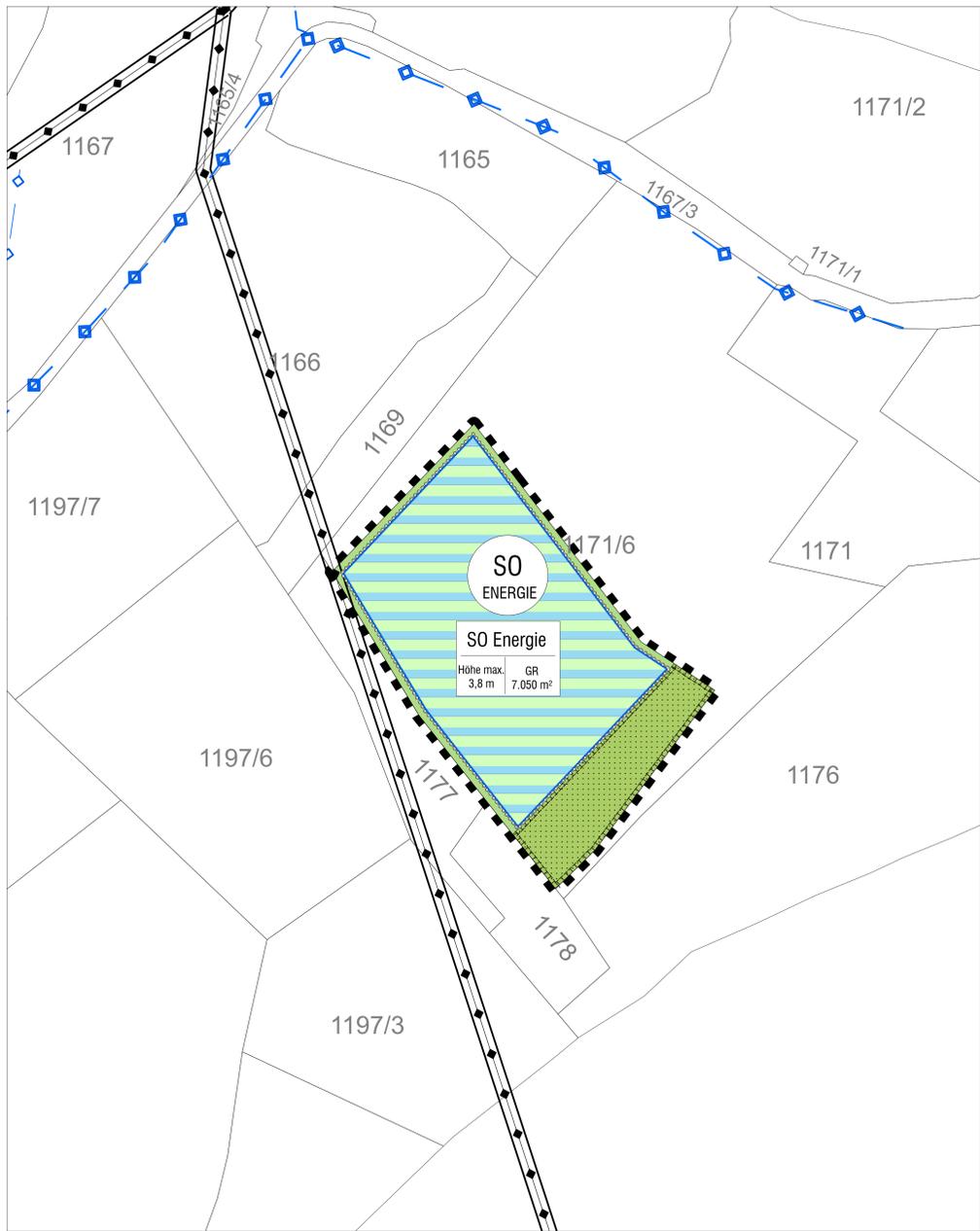


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "SOLARPARK TEGERNBACH GRUB OST NR. 108" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und Art. 23 der Gemeinderückmeldung für den Freistaat Bayern GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 789), zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174) erlässt die Gemeinde Rudelzhausen die Satzung.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

2. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 11 BauNVO)**

2.1 Sondergebiet „Energie“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit Solaranlagen und Trafostation. Zwischen und unter den Solaranlagen extensive Wiesflächen (Beweidung oder Mahd, keine Düngung)

3. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

3.1 Nutzungsschablone
1 Art der baulichen Nutzung
2 Maß der baulichen Nutzung
3 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

4. **Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)**

4.1 Baugrenze

5. **Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**

5.1 private Grünfläche (extensives Grünland mit Saumstrukturen)
5.2 private Grünfläche (extensives Grünland unter den Solaranlagen)

6. **Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**

6.1 Planung
6.1.1 Ausgleichsfläche
6.1.2 Extensives Grünland mit Waldsaum

PLANLICHE HINWEISE

7. **Sonstige Planzeichen**

7.1 schematische Aufstellung der Solarmodule
7.2 geplanter Zaun (Maschendrahtzaun, H 2,20 m)
7.3 Wirtschaftsweg
7.4 Wasserleitung mit Schutzstreifen (3 m beiderseits der Trassenachse)
7.5 20kV-Freileitung mit Schutzstreifen (2,5 m beiderseits der Trassenachse)

8. **Kartenzeichen für die Bayerischen Flurkarten Grenzpunkte, Grenzen und Beschriftung**

8.1 Flurstücksnummer
8.2 Flurstücksgrenze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 SONDERGEBIET

0.1.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung (nach § 11 BauNVO)**

0.1.1.1 **zuzulässig ist die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit Solar Modulen und Trafostation bis zu einer maximal zulässigen Anlagenhöhe von 3,8 m über Gelände.**

0.1.1.2 **Zulässige Grund- / Geschossfläche**

Nutzung	Grundfläche – GR § 10 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO	Geschossfläche – GFZ § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
Photovoltaikanlage einschließlich Trafostation, Wechselrichter, Übergabestation	max. 7.050 m²	-

0.1.2 Einfriedung

0.1.2.1 Eine Einfriedung des Geländes ist bis 2,20 m Höhe zulässig. Ausführung als Maschendrahtzaun ohne Sockel. Ein Abstand von mind. 0,20 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger).

0.1.3 Oberflächennasser

0.1.3.1 Sämtliches im Sondergebiet anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

0.1.4 Rückbauverpflichtung

0.1.4.1 Die Nutzung des Sondergebiet für Photovoltaik-Freiflächenanlage bei Tegernbach Grub Ost Nr. 108* ist nur so lange die Stromerzeugung aufrechterhalten wird zulässig. Wird die Stromerzeugung dauerhaft aufgegeben, so ist spätestens 1 Jahr danach die Anlage vollständig zurückzubauen. Nach Beendigung der Nutzung als Photovoltaik-Freiflächenanlage soll die Fläche anschließend wieder landwirtschaftlich genutzt werden. Eine entsprechende Rückbauverpflichtung und diesbezügliche dingliche Absicherung ist von der Gemeinde sicherzustellen.

0.2 GRÜNORDNUNG

0.2.1 Private Grünfläche

0.2.1.1 Die privaten Grünflächen im Sondergebiet sind mit der Ansaat von standortgemäßem autochthonem Saatgut (in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde) als extensives Grünland, teilweise mit Heckenstrukturen, herzustellen und zu erhalten. Die Flächen sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen; das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Alternativ ist eine Beweidung zulässig (ohne Zufütterung). Eine Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Ein Mulchen der Fläche unter den Modulen wird ausgeschlossen.

0.2.1.2 Die Heckenpflanzung hat sich an der potentiellen natürlichen Vegetation (siehe Artenliste) zu orientieren. Es sind nach Möglichkeit autochthone Pflanzen zu verwenden.

0.3 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Der Ausgleich erfolgt intern im Planungsgebiet.

Auf den Ausgleichsflächen ist darauf zu achten, dass sich keine Neophyten (z. B. Goldrute, Riesen-Bärenklau, Springkraut, Ambrosia) ansiedeln. Eine regelmäßige Kontrolle und gegebenenfalls nötige Bekämpfungen der Neophyten, am Besten im Frühsommer (vor der Blüte), sind durchzuführen.

Spätestens nach Abschluss der Baumaßnahmen müssen die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umgesetzt sein. Die Fertigstellung ist ebenfalls bei der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Freising zu melden, sowie ein Abnahmetermin zu vereinbaren.

0.3.1 Extensives Grünland

Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten und bis zum Erreichen des Entwicklungsziels entsprechend zu pflegen. Bis zum Erreichen des Entwicklungsziels wird ein Zeitraum von 15 Jahren für angemessen gehalten. Für Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde Rudelzhausen sind, ist im Grundbuch eine beschränkte persönliche Dienstleistung (gemäß § 15 Abs. 4 BtNatSchG) zugunsten des Freistaates Bayern oder der Gemeinde Rudelzhausen einzutragen. Eine dingliche Sicherung, die eine Handlungs- und Unterlassungsverpflichtung beinhaltet, ist notwendig und müsste als beschränkte persönliche Dienstbarkeit gem. § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) erfolgen.

0.3.1.2 Für die Ansaat ist autochthones Saatgut mit regionaler Herkunft zu verwenden (Herkunftsregion 16: Unterbayerische Hügel- und Plattenregion). Der Herkunftsnachweis für das autochthone Saatgut zur Ansaat der Ausgleichsfläche ist gegenüber der unteren Naturschutzbehörde zu erbringen.

0.3.1.3 Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendungen, Gülleausbringung und Kalkung sind auf der Ausgleichsfläche nicht zulässig.

0.3.1.4 Es wird eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr festgesetzt. Das Mähgut ist auf der gesamten Fläche zu entfernen.

0.3.2 Gehölzstrukturen

Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten und bis zum Erreichen des Entwicklungsziels entsprechend zu pflegen. Bis zum Erreichen des Entwicklungsziels wird ein Zeitraum von 25 Jahren für angemessen gehalten. Für Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde Rudelzhausen sind, ist im Grundbuch eine beschränkte persönliche Dienstleistung (gemäß § 15 Abs. 4 BtNatSchG) zugunsten des Freistaates Bayern oder der Gemeinde Rudelzhausen einzutragen. Eine dingliche Sicherung, die eine Handlungs- und Unterlassungsverpflichtung beinhaltet, ist notwendig und müsste als beschränkte persönliche Dienstbarkeit gem. § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) erfolgen.

0.3.2.1 Ausgleichsfläche

Erdschichtungs- und Herstellungsmaßnahmen:
Waldsaum 3-reihig, Anteil Straucher 90 % und 10 % Heister
Reihenabstand 1 m, Pflanzabstand 1 m
Hecke in 3 Abschnitten mit je 30 l/m pflanzen mit Wildverbisschutz

Artenliste:

Straucher 2xv, o.B. 60-100
Autochthon Herkunftsgebiet 6.1 Alpenvorland
Cornus mas Kornekirche
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa Scheldorn
Rosa pimpinellifolia Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa Wein-Rose
Salix caprea Sal-Weide
Bäume, Heister 3xv, m.B. SU 12-14
Autochthon Herkunftsgebiet 6.1 Alpenvorland
Acer campestre Feld-Ahorn
Betula pendula Birke
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche

Pflegemaßnahmen:

Acer campestre Feld-Ahorn
Betula pendula Birke
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogel-Kirsche
Sorbus aria Mehlbeere
Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche

0.3.3 Artenliste (Gehölze)

Bäume: Heister 3xv, m.B. SU 12-14
Acer campestre Feld-Ahorn
Betula pendula Birke
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogel-Kirsche
Sorbus aria Mehlbeere
Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche
Obstbäume, alle Arten, vorzugsweise Hochstämmen
Straucher: Straucher 2xv, o.B. 60-100
Cornus mas Kornekirche
Cornus sanguinea Roter Hartweige
Corylus avellana Haselnuss
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Rhamnus frangula Faulbaum
Rosa pimpinellifolia Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa Wein-Rose
Salix caprea Sal-Weide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum lantana Vollruher Schneeball
Viburnum opulus Echter Schneeball
Nadelgehölze aller Art, hängende und buntblaubige Arten und Sorten sind im gesamten Gebiet unzulässig.

TEXTLICHE HINWEISE

A

Brand- und Katastrophenschutz
Die Zufahrt und die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Bei Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr aus Art. 5 BayBO; die Technische Regel A 2.2.1.1 BayTB ist zu beachten. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen. Steht kein Hydrantenetz nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 – zur Verfügung, sind in der Alarmierungsplanung geeignete wasserführende Fahrzeuge einzuplanen. Ggf. können zusätzliche Fahrzeuge mit Sonderlöscheinrichtungen erforderlich sein. Daher sind der Kommandant der örtlich zuständigen Freiwilligen Feuerwehr sowie der zuständige Kreisbrandrat des Landkreises Freising zu beteiligen. Damit im Schadenauftritt ein Ansprechpartner des zuständigen Unternehmens erreicht werden kann, ist am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die bauliche Anlage anzubringen und der örtlichen Feuerwehr mitzuteilen, damit Adresse und Erreichbarkeit des Betreibers der Photovoltaikanlage im Einsatzsystem der integrierten Leitstelle hinterlegt werden kann. Bei Photovoltaikanlagen im Freigelände handelt es sich i. d. R. immer um größere (flächige) bauliche Anlagen. Wegen der Besonderheit dieser Anlagen sollte ein Feuerwehrplan nach DIN 14 095 hierfür vom Betreiber in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt und der örtlichen Feuerwehr zur Verfügung gestellt werden. In den Plänen sollte die Leitungsführung bis zum zu den Wechselrichter/-n und von dort bis zum Übergabepunkt des Energieversorgungsunternehmens erkennbar sein. Hinsichtlich einer eventuellen Objektplanung (Alarmplanung) sollte eine eindeutige Alarmadresse von der Gemeinde zugeordnet werden. Ggf. kann man für die gewaltlose Zugänglichkeit in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr noch ein Feuerwehr-Schlüsselsystem Typ 1 (nicht US-amerikanisch) am Zufahrtstor vorsehen. Im Übrigen wird auf die „Planungshilfen für die Bauleitplanung“, Fassung 2016/2017, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 37. –Brandschutz- verwiesen.

B

Energieversorgung
Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträucher, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das *Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen*, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen verwiesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planungskosten in unserem Zeichenbüro einzuhalten. Es wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen. Zur Festlegung eines Verknüpfungspunktes der Einspeiseanlage ist eine frühzeitige Anmeldung des Betreibers nötig.

C

Wasserversorgung
Für Leitungen auf privatem Grund sind beschränkt persönliche Grunddienstbarkeiten für den Zweckerwerb Wasserversorgung Hallertau einzutragen. Dies gilt auch bei Grundstücksteilungen für bestehende Versorgungsleitungen / Grundstücksanschlüsse. Werden Änderungen an den Leitungen im Straßengrund wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten unter anderem gemäß Verbandssatzung § 4 Absatz 7 (Verursacher Prinzip) von der Gemeinde Rudelzhausen zu tragen.

Bei der Erstellung von Trassen für Fernwärmeleitungen, Photovoltaikanlagen oder sonstigen Stromkabeln ist der geplante Trassenverlauf bereits vor Beginn der Grabungsarbeiten der Zweckerwerb bekannt zu geben. Nach Abschluss der Kabelverlegung ist die Aufmaß Skizze unaufgefordert dem Zweckerwerb zu übersenden.

Der Zugang zur Wasserleitung des Zweckerwerbes muss ohne Mehraufwand möglich sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Fremdleitungen nicht an oder über Wasserleitungen des Zweckerwerbes verlegt werden dürfen, sowie, dass Leitungen nicht mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden, siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arbeitsblatt W 400-3. Sollen Leitungen überbaut werden, sind die Verlege-, bzw. Rückbaukosten vom jeweiligen Eigentümer zu tragen (Grunddienstbarkeit).

Eine Entwurfs- und Ausführungsplanung zur Erschließung bzw. Erneuerung von Wasserversorgungsleitungen, erfolgt durch den Zweckerwerb Wasserversorgung Hallertau. Erschließungspläne, Ausführungstermine zur Erschließung bzw. Erneuerung von Wasserversorgungsleitungen, erfolgt durch den Zweckerwerb Wasserversorgung Hallertau. Erschließungspläne, Ausführungstermine mit Bauaufbauplan sind von der Gemeinde dem Zweckerwerb Wasserversorgung Hallertau so rechtzeitig mitzuteilen, damit die erforderlichen Maßnahmen, wie Entwurfsplanung, Ausschreibung und Vergabe, veranlasst und mit der Gemeinde, sowie den weiteren Versorgungsparten koordiniert werden können.

D

Brandschutz
Auf die Satzungen des Zweckerwerbes Wasserversorgung Hallertau wird bezüglich des Brandschutzes aus der öffentlichen Wasserversorgung hingewiesen. Wird eine Veränderung des bestehenden Rohrnetzes notwendig, sind die daraus entstehenden Kosten gemäß Verbandssatzung § 4 Absatz 6 von der Gemeinde zu tragen.

Erschließungs- und Erschließungskosten

Die Kosten der Wasserversorgung werden zum Zeitpunkt der Fertigstellung „Anschluss Wasserversorgung“ für alle neu anzuschließenden Parzellen bzw. Grundstücke nach den einschlägigen Satzungen des Vorhabenträgers Zweckerwerb Wasserversorgung Hallertau berechnet.

E

Immissionschutz
Die Photovoltaikanlage ist so zu errichten und zu betreiben, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lichtmissionen (z. B. Blendwirkung) an den maßgeblichen Immissionsorten (schutzbedürftige Bebauung z. B. Wohnhäuser), insbesondere auf Fl. Nr. 1193 und 1193/1, Gemarkung Tegernbach, auftreten. Hierzu sind ggf. Maßnahmen wie Lichtschutzanpflanzungen oder blendfreie und nicht reflektierende Ausführung der Photovoltaik-Anlage vorzusehen. Hinsichtlich Lärmmissionen durch die Photovoltaikanlage (Trafostation bzw. Übergabestation) ist die TA Lärm (i. d. F. vom 26.08.1998, zuletzt geändert am 01.06.2017) unter Berücksichtigung der Vorbelastung zu beachten*. Es ist darauf zu achten, dass der vorgesehene Standort für die zu errichtende Trafostation so festgelegt wird, dass die in Anhang 2 der 26. BImSchV vorgegebenen Grenzwerte für die elektrische Feldstärke und die magnetische Flussdichte an den nächstgelegenen Immissionsorten nicht überschritten werden.

F

Denkmalschutz
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch 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.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG
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.

Treten bei o. g. Maßnahmen Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

G

Beschädigung
Beschädigungen durch Verschmutzung oder Steinschlag, die auf ortsübliche Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen, wie z. B. Winterdienst der angrenzenden Straßen zurückzuführen sind, sind vom Betreiber der Freiflächen-Photovoltaikanlage hinzunehmen und führen zu keinerlei Schadensersatzansprüchen.

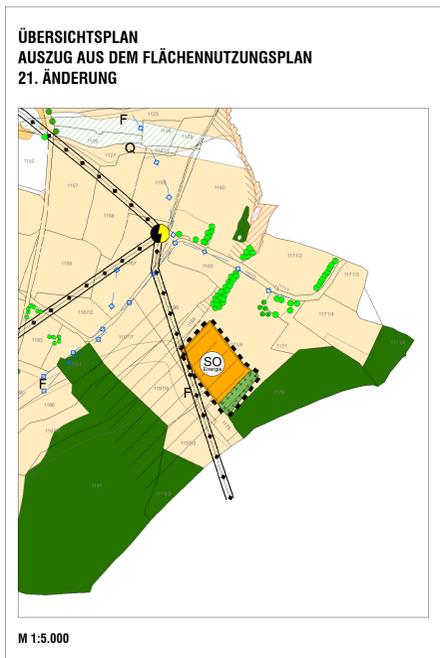
F

Landwirtschaftliche Flächen
Um den Nischteil einer künftigen Beschattung durch Bäume im Grünstreifen auszugleichen, ist ein Mindestabstand von 4 m zu den landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und deren ungehinderte Erreichbarkeit wird weiterhin gewährleistet. Die angrenzenden Flächen werden durch das geplante Vorkaben nicht beeinträchtigt. Unvermeidbar Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen sind hinzunehmen. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird auch in Zukunft auch nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen weiter möglich sein. Nach Beendigung der Nutzung als Sondergebiet werden die Flächen wieder landwirtschaftlich genutzt.

G

Alltlasten - Boden
Gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG sowie §§ 1, 202 BauGB sind bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden zu beachten. Bei Bodenuntersuchungen und -durchmischungen in Folge der Herstellung der Kabelgräben im Planungsgebiet ist zu beachten, dass diese nur mit dem vor Ort angefallenen Bodenmaterial wieder verfüllt werden sollen. Fällt Bodenmaterial an, welches nicht vor Ort verwendet werden kann und daher abgefahren werden muss, ist dieses nach den abfallrechtlichen Vorschriften zu untersuchen. Der Nachweis bzw. die Umsetzung des schonenden (fachgerechten) Umgangs mit dem Boden kann in der Regel mit einem Bodenmanagementkonzept erfolgen. Dieses Konzept ist sinnvoll am Oberboden, kulturfähigen Unterboden und Aushub zweckmäßig wiederzuverwerten und nicht beanspruchten Boden zu schonen. Inhalt des Bodenmanagementkonzepts ist u. a.:

Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszubehenden Bodens (Erdmassenberechnung / Mengenangaben bezüglich künftiger Verwendung des Bodens/ direkte Verwertung Unterboden bei Ausbau und Lagerung/ bei Zwischelagerung Anlage von Mieten nach DIN 1973/1; Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen/ Ausweisung von Lagerflächen/ Ausweisung von Zugewegen/ Ausweisung von Tabulflächen (z. B. Flächen mit keiner bauseitigen Beanspruchung)/ Geeignete Witterung.



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „SOLARPARK TEGERNBACH GRUB OST NR. 108“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

GEMEINDE: RUDELZHAUSEN
KREIS: FREISING
REG.-BEZIRK: OBERBAYERN

PLANVERFASSER:

LANGST & VORERLUS: die LANDSCHAFTSARCHITECTEN

STEFAN LÄNGST
Dipl.-Ing. LANDSCHAFTSARCHITECT UND STADTPLANER
Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freizeitanlagen + Golfanlagen + Geografische Informationsysteme
AM KLEINEN 21
D- 84036 LANDSHUT-KUHHAUSEN
Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753
info@langst.de www.langst.de

M 1: 000
DATUM: 18.10.2021
P1204

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.10.2020 die gemäß § 2 Abs. 1 BauGB Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.01.2021 hat in der Zeit vom 07.04.2021 bis 07.05.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.01.2021 hat in der Zeit vom 07.04.2021 bis 07.05.2021 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.08.2021 bis 12.09.2021 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.08.2021 bis 12.09.2021 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Rudelzhausen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.10.2021 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.10.2021 als Satzung beschlossen.

Rudelzhausen, den 27.01.2022

.....
Michael Krumbucher, 1. Bürgermeister



7. Ausgefertigt

Rudelzhausen, den 27.01.2022

.....
Michael Krumbucher, 1. Bürgermeister



8. Die ~~Ereilung der Genehmigung des Bebauungsplans~~ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 ~~Halbsatz 1 BauGB~~. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 27.01.2022 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 bereit gehalten 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.

Rudelzhausen, den 27.01.2022

.....
Michael Krumbucher, 1. Bürgermeister



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „SOLARPARK TEGERNBACH GRUB OST NR. 108“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

STAND: 18.10.2021

GEMEINDE RUDELZHAUSEN:

vertreten durch:

1. Bgm. Michael Krumbucher
Kirchplatz 10
84104 Rudelzhausen



PLANVERFASSER:



LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST
DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

AM KELLENBACH 21
D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN
Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753
info@laengst.de www.laengst.de



Inhalt:

- A) Planrechtliche Voraussetzungen**
- B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsbereiches**
- C) Geplante bauliche Nutzung**
- D) Flächenverteilung**
- E) Sonstiges**
- F) Grünordnung**
- G) Umweltbericht**

A) Planrechtliche Voraussetzungen

1. Sondergebietsausweisung

Der bestehende Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Rudelzhausen stellt das Planungsgebiet als Fläche im Außenbereich, landwirtschaftliche Flächen dar. Der Flächennutzungsplan entspricht im Bereich des geplanten Sondergebietes nicht mehr der beabsichtigten Entwicklung und wird daher im Parallelverfahren in der 21. Änderung entsprechend angepasst.

2. Ziele übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Rudelzhausen liegt im allgemeinen ländlichen Raum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, sowie im Nahbereich des Mittelzentrums Moosburg an der Isar und des möglichen Oberzentrums Freising.

Die Gemeinde soll überwiegend örtliche Aufgaben übernehmen.

Zu den besonderen regionalen Kompetenzen sollen unter Z. 2.10.2 umweltfreundlichen und erneuerbaren Formen der Energieversorgung möglichst der Vorrang eingeräumt werden. Photovoltaikfelder sollen schonend in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden werden.

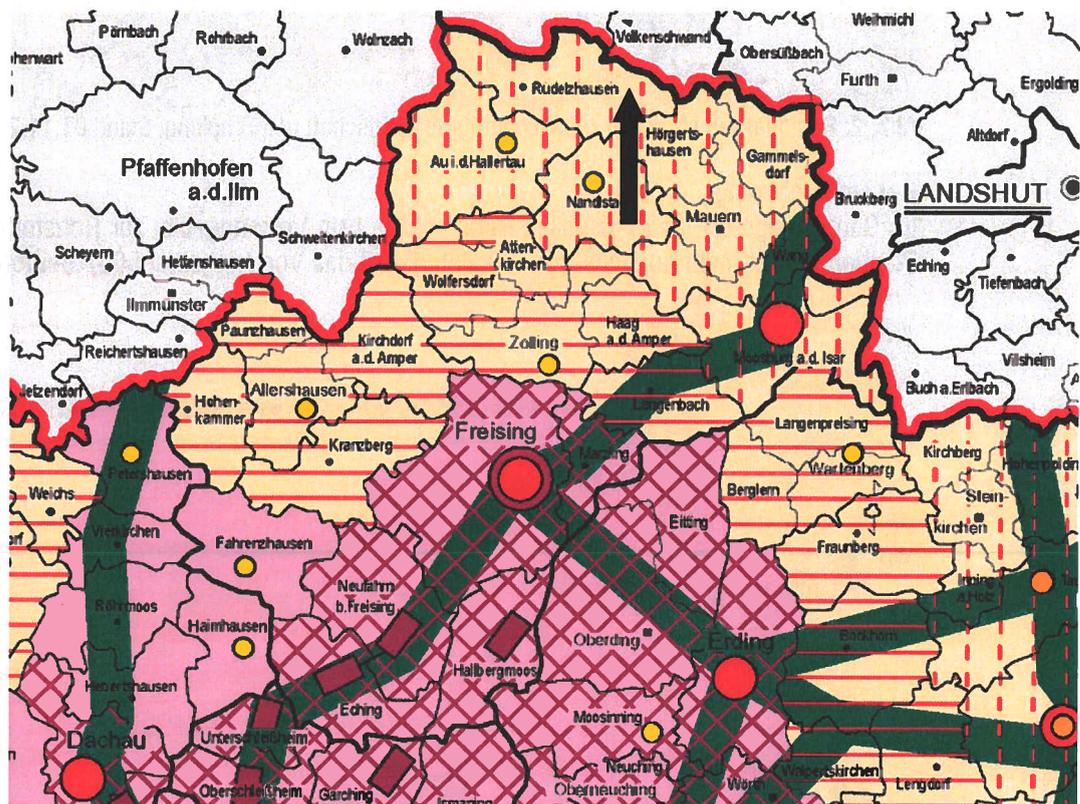


Abb. 1: Regionalplan München (Ausschnitt Karte Raumstruktur, Stand 01.12.2005)

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

Das Planungsgebiet ist nicht Bestandteil eines Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets.

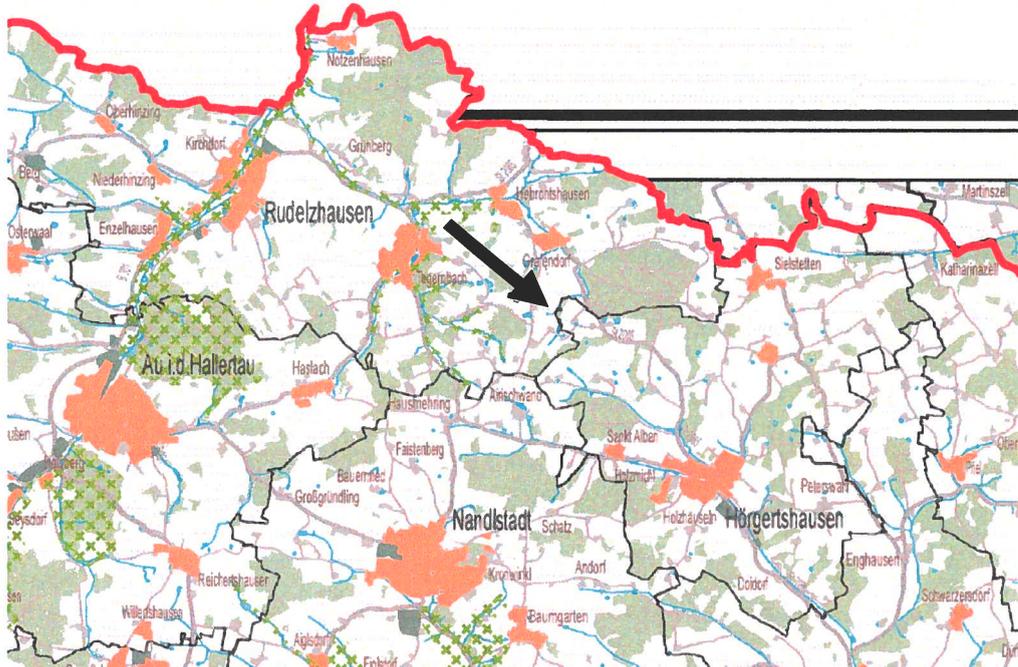


Abb. 2: Regionalplan München (Ausschnitt Karte Landschaft und Erholung, Stand 01.11.2014)

Rohstoffsicherung

Im Gemeindegebiet ist im aktuellen Regionalplan kein Vorranggebiet zur Rohstoffsicherung im Planungsgebiet mehr ausgewiesen. Südlich grenzt das Vorranggebiet 5007 Bentonit) an.

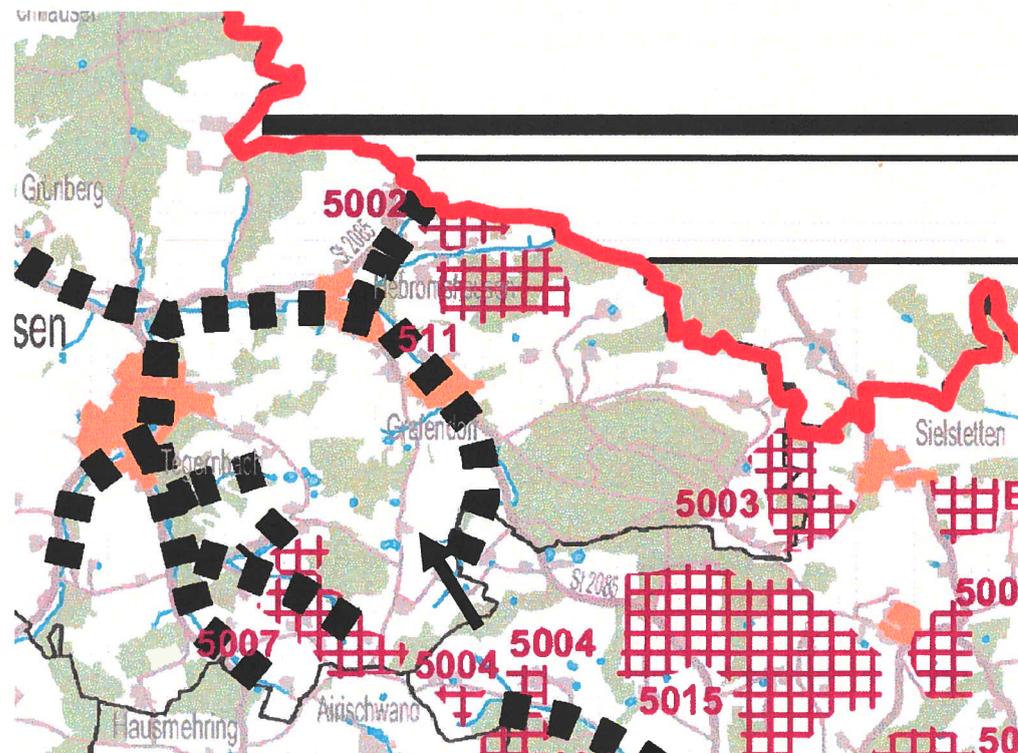


Abb. 3: Regionalplan München (Ausschnitt Karte Rohstoffsicherung, Stand 01.11.2014)

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

1. Lage:

Die Gemeinde Rudelzhausen liegt nördlich der Stadt Freising an der Bundesstraße B301. Die Entfernung zur Autobahn beträgt etwa 10 km und ist über die B301 und die St2049 zu erreichen.

Das Planungsgebiet liegt im Südosten von Rudelzhausen, östlich des Ortsteils Tegernbach zwischen den Airischwand und Grafendorf bei dem Weiler Grub.

2. Größe

Die Gesamtfläche für das geplante Sondergebiet beträgt innerhalb des Geltungsbereiches 13.427 m² und umfasst folgendes Flurstück:

Gemarkung Tegernbach:

- Fl.Nr. 1171/6 (Teilfläche)

3. Beschaffenheit des Geltungsbereiches

Die ausgewiesene Fläche stellt eine intensiv genutzte Ackerfläche bzw. Ackerbrache dar. Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine beeinträchtigte Fläche (Verwendung vorbelasteter Flächen, nach dem § 51 Abs. (1), S. 3 lit. C sublit cc, EEG 2017). Genauere Daten können dem umwelttechnischen Bericht zur „Einstufung als Konversionsfläche“ zum Solarpark Tegernbach, Rudelzhausen des Büro IFB Eigenschenk GmbH als Deggendorf entnommen werden.

C) Geplante bauliche Nutzung

Das gesamte Sondergebiet ist zur Nutzung erneuerbarer Energien nach dem EEG 2009, in der Fassung von 2017, vorgesehen. Die geplanten Elemente für die Photovoltaikanlage werden mit einer geeigneten Neigung nach Süden ausgerichtet und auf dem bestehenden Gelände aufgeständert. Die Abstände zwischen den Elementen betragen ca. 4,50 m. Die maximale Modulhöhe beträgt 3,8 m über OK-Gelände. Die Gestelle werden im Boden verankert, ohne dass eine großflächige Bodenversiegelung notwendig ist (max. 3 % der Fläche). Dadurch kommt es zu keiner Veränderung des Oberflächenabflusses. Die Einzäunung der Fläche erfolgt mit einem Maschendrahtzaun, hierbei ist ein Abstand von mind. 0,20 m zur Geländeoberfläche einzuhalten, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten.

Eine Einzäunung der Fläche ist jedoch aus versicherungstechnischen Gründen unerlässlich.

D) Flächenverteilung

Überschlägige Ermittlung der Brutto- und Nettofläche

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches 13.427 m²,
davon

- Bereich innerhalb der Baugrenzen	ca. 10.044 m ²
- Ausgleichsfläche intern	ca. 2.423 m ²
- extensives Grünland inkl. Heckenstrukturen	ca. 960 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 13.427 m²

E) Sonstiges

Erschließung

Die Verkehrserschließung besteht und wird als ausreichend erachtet.

Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

Ein Anschluss an die bestehende Trinkwasserversorgung ist nicht notwendig und nicht vorgesehen.

Oberflächenwasser

Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser wird in der Fläche auf dem Grundstück selbst breitflächig versickert.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Abwasserbeseitigung

Abwasser fällt nicht an. Ein Anschluss an das öffentliche Abwasserkanalnetz der Gemeinde ist nicht vorgesehen.

Altlasten

Das Planungsgebiet ist nicht im Altlastenkataster eingetragen, hier liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodendenkmäler vorhanden. Jegliche Bodeneingriffe im Planungsgebiet unterliegen gemäß Art. 8 (1-2) DSchG der Meldepflicht.

Anschluss an das Stromnetz

Der Energieversorger sieht die grundsätzliche Möglichkeit der Einspeisung der Erträge der Freiflächen-Photovoltaikanlagen ins Stromnetz. Die Anbindung kann als gesichert betrachtet werden. Die Energieeinspeisung erfolgt durch Erdkabel. Die Verlegung ist mit der Gemeinde Rudelzhausen abzustimmen. Die Einspeisung fällt ausschließlich in den Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Solarparkbetreibers. Diesbezüglich können gegenüber der Gemeinde Rudelzhausen keinerlei Ansprüche geltend gemacht werden, jegliche Haftung der Gemeinde Rudelzhausen ist ausgeschlossen.

F) Grünordnung

Die grünordnerischen Gestaltungsziele umfassen im Wesentlichen folgende Schwerpunkte.

- Um eine Verschattung zu vermeiden, beschränkt sich die Durchgrünung des Sondergebiets innerhalb der Baugrenzen auf eine krautige Bodenvegetation (Magerwiese, Weide), die alternativ regelmäßig extensiv gemäht bzw. beweidet wird. Die Ansaat wird mit Regiosaatgut, bzw. mithilfe von Mähgutübertragung von autochthonen Wiesen durchgeführt.
- Die privaten Grünflächen im Sondergebiet sind als extensives Grünland herzustellen. Die Ansaaten werden mit autochthonem Saatgut durchgeführt.
- Zur Eingrünung soll im Osten eine Grünfläche mit Heckenstrukturen bzw. ein standortgerechter Waldsaum entwickelt werden. Dabei ist autochthones Saat- und Pflanzgut zu verwenden. Aufgrund einer möglichen Überschattung der Module ist durch entsprechende Artenwahl und Pflege darauf zu achten, dass die Heckenstrukturen nicht zu hoch werden.

G) UMWELTBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS

G.1	Einleitung	8
G.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des B-Plans	9
G.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	9
G.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	9
G.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	11
G.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	12
G.4.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	12
G.4.2	Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich	12
G.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	16
G.6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	16
G.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	16
G.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	17

G.1 Einleitung

G.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtige Ziele des B-Plans

Ziel des Bebauungsplans ist die Bereitstellung geeigneter Flächen zur Erzeugung erneuerbarer Energien in der Gemeinde Rudelzhausen.

Die bisherige Nutzung wird aufgegeben. Der Bereich soll als Sondergebiet für erneuerbare Energien (Freiflächen-Photovoltaik) entwickelt werden.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rudelzhausen wird derzeit im Parallelverfahren mit der 21. Änderung angepasst und stellt die Fläche als Sondergebiet Energie dar.

G.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, der Immissionsschutz-Gesetzgebung und die Wassergesetzgebung berücksichtigt.

Grundlage ist bei der Umsetzung bzw. der verbindlichen Bauleitplanung die Arbeitshilfe „Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage Januar 2003 zur Eingriffsregelung.

G.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkungen des Sondergebiets. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

NATURRAUM

Das Untersuchungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit (Ssymank) Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten D65, Untereinheit (nach ABSP) Donau-Isar-Hügelland (062-A).

SCHUTZGUT BODEN

Der vorherrschende Bodentyp im Donau-Isar-Hügelland sind Braunerden aus unterschiedlichem Ausgangssubstrat, die bei Stauwassereinfluss (Kuppen) Pseudovergleyungsmerkmale zeigen. An kleinen Wasseraustritten über stauenden Tonmergelhorizonten treten kleinflächige Quellengleye auf. Dem raschen Fazieswechsel entsprechend wechseln sandige, lehmige und tonige Böden in kurzem Abstand, ebenso die Bodengüte.

Im Geltungsbereich bestehen nach der Bodenübersichtskarte M 1:25.000 des Bayerischen Landesamts für Umwelt die Böden vorherrschend aus Pelosol-Braunerde, gering verbreitet Braunerde-Pelosol (pseudovergleyt) aus Lehm bis Schluffton (Deckschicht) über Lehmton, selten Pelosol aus Lehmton (Molasse).

Der Standort der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage stellt überwiegend eine ehemalige, rekultivierte Abbaufäche dar.

Es sind auf Grund der Aufstellung von Solarmodulen nur Umweltauswirkungen ohne bzw. mit geringer Erheblichkeit zu erwarten. Vermeidungsmaßnahmen können während der Bauphase die Auswirkungen reduzieren.

SCHUTZGUT WASSER

Oberflächengewässer sowie wasserrechtliche Schutzgebiete fehlen im näheren Umgriff des Geltungsbereichs.

Die Beeinträchtigungen des oberflächennahen Grundwassers durch menschliche Einflüsse scheinen wegen des relativ großen Filtervermögens der Böden gering.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage keinen Einfluss auf die Grundwassersituation haben wird.

Auf Grund der geplanten Nutzung im Sondergebiet sind somit keine nennenswerten negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Das Gebiet der Unteren Isar ist dem Klimabezirk des "Donau-Isar-Hügellandes " zuzuordnen. Von den großklimatischen und geologischen Ausgangsbedingungen her ist das Gebiet relativ einheitlich. Das Klima weist von West nach Ost immer kontinentalere Züge auf. Die mittlere jährliche Niederschlagssumme beträgt ca. 750 mm, die Temperaturmittelwerte liegen im Januar bei -2,2 °C, im Juli bei 17,0 °C, im Jahresmittel zwischen 7,5 und 8 °C.

Insgesamt ist durch die Produktion von Erneuerbarer Energie mit einer entsprechenden Entlastung des Klimas durch Einsparung fossiler Brennstoffe zu rechnen.

SCHUTZGUT TIERE/PFLANZEN

Die Fläche stellt eine ehemalige, rekultivierte Abbaufläche und somit eine beeinträchtigte Fläche dar.

Im Planungsgebiet befinden sich keine amtlich kartierten Biotope. Auch in der weiteren Umgebung sind keine Biotope vorhanden.

Das Untersuchungsgebiet ist Teil des BayernnetzNaturProjektes 1014 (Allen Unkenrufen zum Trotz: Entwicklung und Umsetzung einer Strategie zum langfristigen Schutz der Gelbbauchunke). Die Ziele des Projektes werden durch die geplante Photovoltaik-Freiflächenanlage nicht beeinträchtigt.

Die Vorhabensfläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Insgesamt bedingt das Vorhaben nur geringe Beeinträchtigungen.

Anlage- bzw. betriebsbedingt sind keine nennenswerten Umweltauswirkungen zu erwarten. Lediglich während der Bauphase ist mit Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG)

Das Geltungsgebiet hat derzeit für die Naherholung keine Bedeutung. Es entstehen somit durch die vorgelegte Planung keine Auswirkungen im Bereich der Erholungsfunktionen in der Gemeinde Rudelzhausen.

SCHUTZGUT MENSCH (LÄRMIMMISSIONEN / VERKEHR)

Der durch das Vorhaben mögliche zusätzliche Individualverkehr, bedingt durch die Wartung und Betreuung der Anlagen, wird als relativ gering prognostiziert. Lediglich während der Bauphase ist mit erhöhten Lärmimmissionen in der Umgebung zu rechnen. Insgesamt ist lediglich mit Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Durch die bestehenden Gehölze im Nordwesten und den Wald im Südosten ist die Fläche bereits in die Landschaft eingebunden und nicht einsehbar. Durch eine schmale Hecke Richtung Nordosten kann eine Eingrünung erfolgen und die Einsehbarkeit reduziert werden. Dadurch werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduziert. Aufgrund der Topographie kann jedoch trotz der vorgesehenen Eingrünung keine vollständige Reduzierung der Einsehbarkeit erreicht werden. Daher entstehen durch das Vorhaben mittlere Umweltauswirkungen.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Hinweise auf Kultur- und Sachgüter bzw. Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

G.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung des Vorhabens weiter als Ackerfläche bestehen bleiben.

Die Möglichkeiten zum Klimaschutz bezüglich der Produktion erneuerbarer Energien könnten nicht genutzt werden. Die grünordnerischen Maßnahmen im Gebiet könnten ebenfalls nicht umgesetzt werden.

G.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

G.4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Durch die Standortwahl werden keine hochwertigen bzw. geschützten Lebensräume in Anspruch genommen. Eingriffe erfolgen lediglich punktuell. Die bestehende Ackerfläche wird größtenteils zu extensivem Grünland umgewandelt. Zur Ein- und Durchgrünung wird autochthones Saat- und Pflanzgut verwendet. Amtlich kartierte Biotope befinden sich nicht im Planungsgebiet

SCHUTZGUT BODEN UND WASSER

Zur Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufes soll das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert werden.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

Mit einer Eingrünung im Nordosten und der Ausgleichsfläche im Südosten des Planungsgebietes kann eine Verminderung des Eingriffs erreicht werden.

G.4.2 Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich

Da durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des § 1 und 1a BauGB zu entscheiden. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen; der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln.

Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erfolgt anhand des bayerischen Verfahrens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BStMLU, 2. Auflage, Januar 2003) sowie des Schreibens der Obersten Baubehörde zu Freiflächen-Photovoltaikanlagen vom 14.01.2011.

G.4.3 Vereinfachte Vorgehensweise nach Ziffer 3.1 des Leitfadens

Die vereinfachte Vorgehensweise entsprechend Ziffer 3.1 des Leitfadens ist bei dem gegenständlichen Bebauungsplan nicht anwendbar, da es sich um kein reines oder allgemeines Wohngebiet handelt. Somit kommt das Regelverfahren nach Ziffer 3.2 zur Anwendung.

G.4.4 Regelverfahren nach Ziffer 3.2 des Leitfadens

Einstufung des Plangebietes vor Bebauung (Bestandsbeurteilung):

Der Untersuchungsraum kann hier auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Größe 13.427 m²) beschränkt bleiben, da vorhabensbezogene oder schutzgebietsspezifische Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich hinaus nicht zu erwarten sind (siehe Kapitel 2).

Ergebnis: Das Plangebiet ist hinsichtlich der vorherrschenden Bedeutung als Fläche geringer Bedeutung (Kategorie I) einzustufen.

Auswirkungen des Eingriffs:

Das Planungsgebiet mit einer Größe von 13.427 m² setzt sich wie folgt zusammen:

Bestehende Flächennutzung	Fläche in m ²
- Acker	13.427 m ²
Gesamtfläche ca.	13.427 m²

Die Eingriffsfläche ist entsprechend der Eingriffsintensität der Planung wie folgt zuzuordnen:

SO Flächen mit niedrigem Versiegelungs- / Nutzungsgrad (Typ B I)

Die zulässigen Eingriffe in dem geplanten Baufeld werden gemeinsam ermittelt und sollen dann durch entsprechende Grün- bzw. Ausgleichsflächen ausgeglichen werden. Insgesamt reduziert sich der Eingriffsbereich hinsichtlich seiner Beeinträchtigungen auf eine Fläche von 10.044 m².

<i>Nutzung</i>	<i>Fläche in m²</i>	<i>Faktor nach Leitfadenen bzw. Ausgleichserfordernis/ Schreiben der Obersten -fläche Baubehörde zur Freiflächen- Photovoltaik vom 14.01.2011, vom 19.11.2009 und AZ StMLU</i>		
Bereich innerhalb der Baugrenzen	10.044 m ²	0,2	2.009	m ²
Gesamt Eingriffsfläche	10.044 m²		2.009	m²
Grünfläche	960 m ²			
		<i>Aufwertungsfaktor</i>		
Ausgleichsfläche intern	2.423 m ²	1,0	2.423	m ²
Gesamtfläche Ausgleich	2.423 m²		2.423	m²
Gesamtfläche Geltungsbereich	13.427 m²			
Ausgleichsflächenbilanz			+	414 m²

Festlegung des Kompensationsfaktors

Kategorie I / Gebietstyp B – Spanne der Kompensationsfaktoren 0,2 bis 0,5:

Aufgrund der bestehenden Vorbelastung als Standort eines ehemaligen Abbaugebietes und des Vegetationsbestands einer intensiv genutzten Ackerfläche erscheint grundsätzlich im Bereich des Gebietstyps B der Kompensationsfaktor 0,2 gerechtfertigt.

Ergebnis:

Nach den Ermittlungsgrundsätzen des Regelverfahrens ist aus fachlicher Sicht eine Ausgleichsfläche von 2.009 m² für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erforderlich, die insoweit in die Abwägungsentscheidung einzustellen ist.

Maßnahmen und Standort des Ausgleichs

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für das gegenständliche Satzungsverfahren erfolgt durch folgende Maßnahmen:

Bestandsbeschreibung und momentane Nutzung

Der Eingriff wird intern Südosten ausgeglichen. Bei der vorgesehenen Ausgleichsfläche handelt es sich derzeit noch um eine intensiv genutzte Ackerfläche.

Entwicklungsziele

Auf der internen Ausgleichsfläche soll ein extensives Grünland mit Einzelgehölzen entwickelt werden. Zusätzlich soll ein ca. 3 m breiter krautiger, naturnaher Waldsaum entwickelt werden, der nur alle 2-3 Jahre gemäht wird.

Aufwertungsmaßnahmen:

Die bisher intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche soll in extensives Grünland mit Gehölzstrukturen und Waldsaum überführt werden. Die Flächen haben eine Gesamtgröße von **2.423 m²** (Anrechnungsfaktor 1,0). Die Ansaat wird ausschließlich mit autochthonem Saatgut durchgeführt. Pflege der Fläche: 1- 2 schürige Mahd (erste Mahd ab 15.6.) mit Abfuhr des Mähguts. Auf der Fläche wird auf Düngung und auf Pflanzenschutzmittel verzichtet.

Für die Ansaat- und Pflanzarbeiten auf der Ausgleichsfläche soll autochthones Pflanzgut mit regionaler Herkunft verwendet werden.

Die konkrete Ausgestaltung erfolgt in rechtzeitiger Abstimmung und im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Zusammenfassung:

Mit den festgelegten Maßnahmen innerhalb der Ausgleichsflächen erfolgt jeweils die erforderliche Aufwertung von Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, oberer Wert: Ackerflächen) in Kategorie II (Extensivgrünland mit Waldsaum).

Für die Ausgleichsflächen wird ein Aufwertungsfaktor von 1,0 unterstellt. Insgesamt stehen also durch die geplanten Maßnahmen **2.423 m²** zur Verfügung. Abzüglich des notwendigen Ausgleichsflächenbedarfs in Höhe von **2.009 m²** ergibt sich somit ein vollumfänglicher Ausgleich. Die übrigen 414 m² der Ausgleichsflächen stehen für weitere Vorhaben zur Verfügung.

G.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wurden bereits verschiedene Standorte für die Entwicklung von Sondergebieten für erneuerbare Energien untersucht. Die Zufahrt erfolgt über den bestehenden Wirtschaftsweg, eine Erschließung von anderen Seiten erscheint nicht sinnvoll. Der jetzt vorliegende Entwurf hat sich als einzig realisierbare Variante herauskristallisiert.

G.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurden der Bayerische Leitfaden und die Schreiben der Obersten Baubehörde zu Freiflächen-Photovoltaikanlagen vom 19.11.2009 und 14.01.2011 verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rudelzhausen sowie das ABSP Freising und Angaben der Fachbehörden verwendet.

G.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Auf Grund der geringen Umweltauswirkungen in den einzelnen Schutzgütern werden keine gesonderten Überwachungsmaßnahmen für notwendig erachtet.

G.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das geplante Vorhaben wurde ein Standort im Südosten der Gemeinde Rudelzhausen, in der Nähe des Weilers Grub an einer Ortsstraße gewählt. Die Fläche wird derzeit intensiv als Ackerfläche genutzt.

Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Geplante Vermeidungsmaßnahmen minimieren den naturschutzrechtlichen Eingriff. Der verbleibende Eingriff wird intern ausgeglichen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Wasser	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Klima/Luft	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Mensch (Lärmimmissionen)	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Landschaft	geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit

Gemeinde Rudelzhausen, 18.10.2021


.....
(Bürgermeister)



1 Zusammenfassende Erklärung nach §10 (4) BauGB

1.1 Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Gemeinde Rudelzhausen hat in seiner Sitzung vom 19.10.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Tegernbach Grub Ost Nr. 108“ mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen.

Mit der Bearbeitung wurde das Planungsbüro Längst & Voerkelius aus Landshut-Kumhausen beauftragt.

I. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 u. 2 BauGB

Während des Verfahrens wurde im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung insbesondere auf folgende Punkte hingewiesen:

- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)
- Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (Gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG, §§ 1, 202 BauGB)
- Wasserversorgung
- Abmarkung von Grundstücksgrenzen
- Versorgungsleitung des Zweckverbandes für Wasserversorgung Hallertau
- Bodendenkmalpflegerische Belange (Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG)
- Umweltauswirkungen durch Lichtimmissionen
- Konversionsfläche im Sinne des EEG
- Belange des abwehrenden Brandschutzes
- Versorgungsleitung der Bayernwerk Netz GmbH
- Ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen
- Emissionen aus der Landwirtschaft
- Rückbauverpflichtung
- Gewährleistung der ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung des Hennerbachs

II. Wertung und Abwägung

Die Wertung und Abwägung der Stellungnahmen erfolgten auf Grundlage der durchgeführten und vorgelegten Gutachten und Untersuchungen. Die Hinweise wurden in die textlichen Hinweise aufgenommen.

Bodenschutz

Das Gesundheitsamt des Landratsamtes Freising sowie das Sachgebiet Altlasten haben in Ihren Stellungnahmen auf den schonenden und sparsamen Umgang mit Boden hingewiesen. Diese Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bodengutachten

Die Klärung, inwieweit es sich bei der vorliegenden Fläche nach Definition tatsächlich um eine Konversionsfläche handelt, ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Bauplanungsrechtlich hat dies keinerlei Relevanz, sondern betrifft letztendlich die Einspeisevergütung nach EEG. Der hierfür erforderliche Nachweis ist deshalb erst im Zuge des Abschlusses des Vertrags zwischen Vorhabenträger und Netzbetreiber relevant.

Das Ingenieurbüro IFB Eigenschenk aus Deggendorf hat bereits am 09.10.2019 einen Umwelttechnischen Bericht zur Einstufung als Konversionsfläche vorgelegt.

Bodendenkmalpflegerische Belange

In der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wurde auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG hingewiesen. Die Hinweise wurde entsprechend der Fachstellenbeteiligung in die textlichen Hinweise integriert.

Brandschutz

Die Hinweise zum abwehrenden Brandschutz wurden in die textlichen Hinweise aufgenommen.

Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft wurden in den textlichen Hinweisen des Bebauungsplans berücksichtigt.

Immissionsschutz/Blendgutachten

Ein Blendgutachten wurde während des Bebauungsplanverfahrens nicht gefordert.

Allerdings wurde der vom Immissionsschutz geforderte Passus in die textlichen Hinweise übernommen:
„Die Photovoltaikanlage ist so zu errichten und zu betreiben, dass keine schädlichen Umweltauswirkungen durch Lichtimmissionen (z. B. Blendwirkung) an den maßgeblichen Immissionsorten (schutzbedürftige Bebauung z. B. Wohnhäuser), insbesondere auf Fl. Nr. 1193 und 1193/1, Gemarkung Tegernbach, auftreten“.

Energieversorgung

Die im Geltungsbereich verlaufenden Freileitungen und Kabeltrassen wurden mit zugehöriger Schutzzone in der Planzeichnung dargestellt.

Wasserrecht

Hennerbach:

Im Nordwesten des Planbereiches befindet sich der Hennerbach, ein Gewässer dritter Ordnung. Zur Gewährleistung der ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung wird ein ausreichender Abstand zwischen zukünftiger Bebauung und Gewässer eingehalten.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (21. Änderung) der Gemeinde Rudelzhausen wurde im Parallelverfahren angepasst.

III. Ergebnisse und mögliche Auswirkungen auf die Umwelt und Schutzgüter

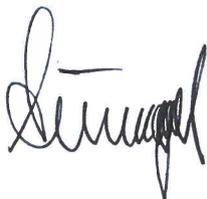
Für das geplante Vorhaben wurde ein Standort im Südosten der Gemeinde Rudelzhausen in der Nähe des Weilers Grub an einer Ortsstraße gewählt. Die Fläche wird derzeit intensiv als Ackerfläche genutzt. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Geplante Vermeidungsmaßnahmen minimieren den naturschutzfachlichen Eingriff. Der verbleibende Eingriff wird intern ausgeglichen.

Die möglichen Auswirkungen auf die Umwelt wurden im Rahmen des Umweltberichts in einer fünfteiligen Skalierung bewertet.

Es kann insgesamt von keinen bzw. geringen Auswirkungen auf die Schutzgüter ausgegangen werden.

Auf Grund der geringen Umweltauswirkungen in den einzelnen Schutzgütern werden keine gesonderten Überwachungsmaßnahmen für notwendig erachtet.

Der Satzungsbeschluss nach Abschluss des Verfahrens wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 18.10.2021 gefasst.




Landshut-Kumhausen, 18.11.2021

Dipl.-Ing. Stefan Längst
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner



Gemeinde Rudelzhausen

Kirchplatz 10

84104 Rudelzhausen

Telefon: 0 87 52/86 87-0

Telefax: 0 87 52/86 87-20

info@gemeinde-rudelzhausen.de

