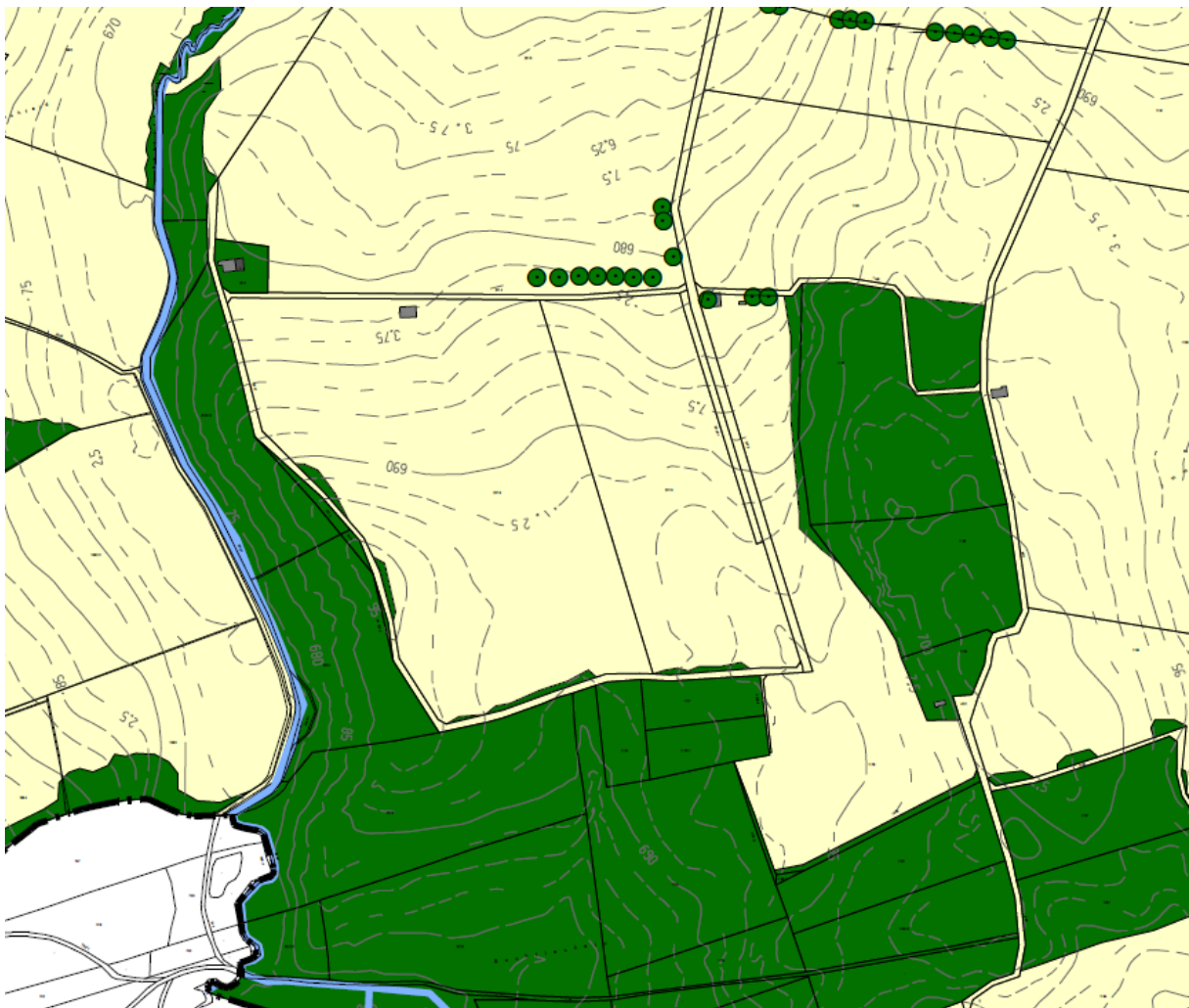




Vorhabenbezogener Bebauungsplan Dießen IV g „Solarpark Dettenschwang-Süd“

Satzung - Vorentwurf



Stand: 15.04.2024



**Markt Dießen
am Ammersee**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan IV g

Solarpark Dettenschwang Süd

Markt Dießen am Ammersee
vertreten durch die Erste Bürgermeisterin Sandra Perzul
Marktplatz 1
86911 Dießen am Ammersee

Telefon: 08807/9294-0
E-Mail: info@diessen.de

VORENTWURFSVERFASSER

Ingenieurbüro Sing GmbH
Ehrenpreisstraße 2
86899 Landsberg am Lech

Telefon: 08191/42821-10
Fax: 08191/42821-20
E-Mail: info@ib-sing.de

Projektbearbeitung: Sarah Spengler, Bertram Boretzki
08191/42821-17
spengler.sarah@ib-sing.de

Landsberg am Lech, den 15.04.2024

Unterschrift Entwurfsverfasser



INHALTSVERZEICHNIS

Inhaltsverzeichnis	2
1 Präambel.....	3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2 Bestandteile der Satzung	3
2 Rechtsgrundlagen	3
3 Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBo mit Zeichenerklärung	4
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	4
3.2 Maß der baulichen Nutzung	4
3.3 Baugrenzen	5
3.4 Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	5
3.5 Sonstige Festsetzungen.....	8
4 Hinweise durch Planzeichen	8
5 Hinweise durch Text	9
6 Ausfertigung.....	10
7 In-Kraft-Treten	10



1 PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde Dießen am Ammersee erlässt aufgrund der §§ 1a, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Dießen IV g „Solarpark Dettenschwang-Süd“ für die Flurstücke Fl.Nrn. 2015, 2015/1 und 2016 (Tfl.), Gemarkung Dettenschwang.

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung vom und umfasst das Grundstück mit den Flurstücken 2015, 2015/1 und 2016 (Tfl.) Gemarkung Dettenschwang. Es ergibt sich eine Gesamtgröße innerhalb des Geltungsbereiches von ca. 11,6 ha.

1.2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Dießen IV g „Solarpark Dettenschwang-Süd für die Flurstücke Fl.Nrn. 2015, 2015/1 und 2016 (Tfl.), Gemarkung Dettenschwang, besteht aus der Planzeichnung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, den Hinweisen durch Planzeichen und Text und der Begründung, welcher der Umweltbericht beigelegt ist, jeweils in der Fassung vom


2 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist
Baunutzungsverordnung	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
Planzeichenverordnung	(PlanZV) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist






Bayerische Bauordnung	(BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) 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 die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist
Bundesnaturschutzgesetz	(BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist"


3 FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB UND ART. 81 BAYBO MIT ZEICHENERKLÄRUNG

3.1 <u>Art der baulichen Nutzung</u>	
	<p>Sondergebiet mit Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaikanlage</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches wird nach § 11 Abs. 1 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaikanlage festgesetzt. Die Anlage dient der Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB.</p> <p>Zulässig sind nur reflexionsarme Module für Photovoltaik in aufgeständerter Form sowie Betriebs- und Versorgungsgebäude, die unmittelbar der Zweckbestimmung des SO dienen.</p>
3.2 <u>Maß der baulichen Nutzung</u>	
Modulreihen	Innerhalb der Baugrenze ist die Aufstellung von Modulreihen bis zu einer Höhe von 3,50 m über der bestehenden, natürlichen Geländeober-



	kante zulässig. Die Höhe der Vorderkante über der bestehenden, natürlichen Geländeoberkante muss mindestens 80 cm betragen. Die Module sind bis zu einer Neigung von max. 25° mit südlicher Ausrichtung zulässig.
Grundflächenzahl	Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.
Betriebsgebäude	Innerhalb der Baugrenze sind Betriebsgebäude bis zu einer gesamten Grundfläche (GR) von max. 120 m ² zulässig. Der höchste Punkt der Dachhaut ist maximal 3,0 m über der bestehenden, natürlichen Geländeoberkante zulässig. Der Standort ist variabel.
3.3 <u>Baugrenzen</u>	
	Baugrenze Aufstellfläche für PV-Module und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2-3 BauNVO
3.4 <u>Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</u>	
 	3.4.1 Grünflächen, privat Die randlichen Grünflächen sind, sofern sie nicht als Pflanzflächen oder Grünweg vorgesehen sind, ebenfalls als artenreiches Extensivgrünland gemäß Festsetzung 3.4.3 zu entwickeln. In den Grünflächen an den Außenrändern des Sondergebiets ist zu Wartungs- und Instandhaltungszwecken die Befestigung von Grünwegen bis zu einer Breite von max. 4 m zulässig. 3.4.2 Anpflanzen von Gehölzen und Feldhecken Am Nordrand des Geltungsbereichs sind auf mindestens 60 % der Gesamtlänge lockere, freiwachsende Feldhecken anzulegen. Hierzu sind gebietseigene Gehölze aus der Pflanzenliste 1 in einem Pflanzabstand von 1,25 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Während der Anwachszeit sind die Pflanzflächen nach Bedarf vor Wildverbiss zu schützen und auszumähen, um einer Verdämmung vorzubeugen. Durch bedarfs- und fachgerechte Pflege sind Behinderungen für angrenzende Flurwege und Nutzflächen wirksam auszuschließen.





	<p>3.4.3 Aufstellfläche unter den Modulen</p> <p>Die Aufstellfläche unter den Modulreihen ist gemäß den Bestimmungen in 3.4 als artenreiches, extensiv genutztes Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Zur Unterhaltung benötigte Wege sind, sofern erforderlich, in wassergebundener Bauweise zu errichten und einzusäen (Grünwege).</p> <p>Der Einsatz von grundwassergefährdenden Reinigungsmitteln ist nicht erlaubt.</p>
	<p>3.4.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</p> <p>Die außerhalb der Einfriedung gelegenen Maßnahmenflächen am West- und Südrand des Geltungsbereichs dienen als Ausgleichsflächen i.S. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Der ermittelte Ausgleichsbedarf in Höhe von 9.702 m² wird mit ihnen vollständig abgegolten.</p> <p>Die Maßnahmenflächen sind gemäß den unter 3.4 genannten Vorgaben zu artenreichen, extensiv gepflegten Wiesen zu entwickeln.</p> <p>Zudem sind mindestens zwei Eidechsenhabitate aus Wurzelstämmen, Wasserbausteinen und Sand anzulegen und durch entsprechendes Ausmähen dauerhaft funktionsfähig zu halten. Hierbei ist für das Vorhandensein von Habitatstrukturen wie Totholz (Äste, Baumstubben u.a.), Altgrasflächen, gut besonnten, offenen oder spärlich bewachsenen Sandstellen mit lockerem Boden (zur Eiablage) und angrenzenden Versteckmöglichkeiten durch den Einbau von Wasserbausteinen zu sorgen.</p>
	<p>3.4.5 Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland</p> <p>Zur Entwicklung des artenreichen Extensivgrünlands (Goldhafer- bzw. Glatthaferwiese) sind folgende Maßnahmen durchzuführen:</p> <p>Der eigentlichen Ansaat ist eine mindestens zweijährige Aushagerung vorzuschalten. Hierfür sind die vormaligen Ackerflächen und die baubedingt geschädigten Bereiche mit einer standortgerechten Wiesenmischung einzusäen und gemeinsam mit den restlichen, bereits bestehenden Wiesenflächen in den ersten 2 bis 3 Jahren 3- bis 4mal zu mähen. Das Mähgut ist jeweils abzufahren und sachgerecht zu verwerten.</p> <p>Nach erfolgter Aushagerung sind folgende Maßnahmen zur Entwicklung des artenreichen Extensivgrünlands durchzuführen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Sorgfältige Vorbereitung des Saatbeets durch scharfe Mahd, Aufreißen der Grasnarbe und tiefgehendes Auflockern des Bodens durch starkes Eggen, Vertikutieren oder Grubbern- Einsaat der vorbereiteten Flächen mit Saatgut für eine arten- und blumenreiche Frischwiese mit mind. 30 % Kräuteranteil, Ansaatstärke 1 - 2 g / m²; Gebietseigene Herkunft aus UG 17 (Südliches Alpenvorland),- Herstellung Bodenschluss durch Anwalzen



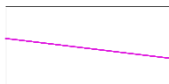


	<p>- Herstellungspflege im 1. Jahr: Schröpfschnitt nach 6 Wochen, bei Bedarf zweiter Schröpfschnitt nach weiteren 6 Wochen; Mahd nach 2 Monaten, jeweils mit Abfuhr des Mähguts</p> <p>- Entwicklungspflege: voraussichtlich weitere zwei Jahre</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mahdtermin: ab Mitte Juni 2. Mahdtermin rund 8 Wochen nach 1. Mahd 3. Mahdtermin: Herbstmahd möglich <p>Zum Abschluss der Entwicklungspflege sind mit der unteren Naturschutzbehörde die Entwicklung der Wiesenflächen zu überprüfen und ggf. erforderliche weitere Maßnahmen festzulegen. Nach Erreichen des Entwicklungsziels ist in Abstimmung mit der unt. Naturschutzbehörde das Mähregime der Gesamtfläche auf eine Frühmahd (ab Mitte Juni) und eine Herbstmahd zu beschränken. Das Mähgut ist nach dem Abtrocknen, um Verfilzungen der Grasnarbe zu vermeiden, stets aus der Fläche zu entfernen. Die Randbereiche sind zur Vorbeugung von Verbuschung regelmäßig mitzumähen!</p> <p>Alternativ zu o.g. Mähregime ist eine extensive Beweidung zulässig. Details hierzu sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Der Einsatz von Dünger, chemischen Pflanzenschutzmitteln und grundwassergefährdenden Reinigungsmitteln ist nicht erlaubt.</p>																																				
	<p>3.4.5 Pflanzung von Gehölzen</p> <p>Bei sämtlichen Pflanzmaßnahmen ist ausschließlich gebietseigene Pflanzware aus dem Vorkommensgebiet 6.1 (Alpenvorland) zu verwenden. Die geltenden Abstandsregelungen zu angrenzenden Nutzflächen bzw. Wegen sind zu beachten. Durch bedarfsgerechte Pflege sind Behinderungen für angrenzende Flurwege und Nutzflächen wirksam auszuschließen.</p> <p>Pflanzenliste 1 Gehölze für naturnahe Feldhecken Pflanzqualität: v.Str 60 /100, lHei 1xv 100-150; gebietseigen</p> <table border="0"> <tr> <td>Berberis vulgaris</td> <td>Berberitze</td> </tr> <tr> <td>Cornus mas</td> <td>Kornelkirsche</td> </tr> <tr> <td>Coryllus avellana</td> <td>Hasel</td> </tr> <tr> <td>Crataegus spec.</td> <td>Ein-/zweiggriffliger Weißdorn</td> </tr> <tr> <td>Euonymus europaeus</td> <td>Pfaffenhütchen</td> </tr> <tr> <td>Frangula alnus</td> <td>Faulbaum</td> </tr> <tr> <td>Ligustrum vulgare</td> <td>Liguster</td> </tr> <tr> <td>Lonicera xylosteum</td> <td>Heckenkirsche</td> </tr> <tr> <td>Malus sylvestris</td> <td>Holzapfel</td> </tr> <tr> <td>Prunus padus</td> <td>Traubenkirsche</td> </tr> <tr> <td>Prunus spinosa</td> <td>Schlehe</td> </tr> <tr> <td>Pyrus communis</td> <td>Holzbirne</td> </tr> <tr> <td>Rosa spec.</td> <td>Heimische Strauchrosen</td> </tr> <tr> <td>Rhamnus cathartica</td> <td>Kreuzdorn</td> </tr> <tr> <td>Sorbus aria</td> <td>Mehlbeere (Hei)</td> </tr> <tr> <td>Sorbus aucuparia</td> <td>Vogelbeere (Hei)</td> </tr> <tr> <td>Salix aurita</td> <td>Öhrchenweide</td> </tr> <tr> <td>Viburnum lantana</td> <td>Wolliger Schneeball</td> </tr> </table>	Berberis vulgaris	Berberitze	Cornus mas	Kornelkirsche	Coryllus avellana	Hasel	Crataegus spec.	Ein-/zweiggriffliger Weißdorn	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Frangula alnus	Faulbaum	Ligustrum vulgare	Liguster	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Malus sylvestris	Holzapfel	Prunus padus	Traubenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe	Pyrus communis	Holzbirne	Rosa spec.	Heimische Strauchrosen	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	Sorbus aria	Mehlbeere (Hei)	Sorbus aucuparia	Vogelbeere (Hei)	Salix aurita	Öhrchenweide	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Berberis vulgaris	Berberitze																																				
Cornus mas	Kornelkirsche																																				
Coryllus avellana	Hasel																																				
Crataegus spec.	Ein-/zweiggriffliger Weißdorn																																				
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen																																				
Frangula alnus	Faulbaum																																				
Ligustrum vulgare	Liguster																																				
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche																																				
Malus sylvestris	Holzapfel																																				
Prunus padus	Traubenkirsche																																				
Prunus spinosa	Schlehe																																				
Pyrus communis	Holzbirne																																				
Rosa spec.	Heimische Strauchrosen																																				
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn																																				
Sorbus aria	Mehlbeere (Hei)																																				
Sorbus aucuparia	Vogelbeere (Hei)																																				
Salix aurita	Öhrchenweide																																				
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball																																				



3.5 Sonstige Festsetzungen

	<p>Geltungsbereich</p> <p>Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Dießen IV g „Solarpark Dettenschwang-Süd“ (Umgrenzung)</p>
	<p>Einfriedung</p> <p>Zäune sind mit einer Höhe von maximal 2,5 m über GOK mit mind. 15 cm Bodenfreiheit als Unterkriechmöglichkeit für Kleintiere zulässig. Zäune dürfen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Eine Einfriedung der Maßnahmenflächen (Ausgleichsflächen) ist nicht gestattet. Die Einfriedung ist als gebrochene Einfriedung herzustellen. Das Material kann aus einem Drahtgeflecht, Stabgitter usw. bestehen. Einfriedungen in Form von Mauern oder sonstigen geschlossenen baulichen Anlagen sind unzulässig.</p>
<p>Geländegestaltung</p>	<p>Das bestehende Relief der Landschaft ist grundsätzlich zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer Höhendifferenz von 0,4 m zum natürlichen Gelände sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern dies zur Aufstellung der Solarmodule technisch erforderlich ist. Übergänge zwischen Abgrabungen bzw. Aufschüttungen und dem natürlichen Gelände sind als Böschungen zu gestalten.</p>
<p>Dachgestaltung</p>	<p>Betriebsgebäude sind innerhalb des Geltungsbereichs nur mit Flachdach (auch mit Dachbegrünung) oder Pultdach bis zu 8° zulässig.</p>
<p>Wasserhaushalt</p>	<p>Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs breitflächig zu versickern. Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zuungunsten umliegender Grundstücke verlagert oder beschleunigt werden.</p>

4 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	<p>Flurgrenzen</p>
	<p>Flurnummern</p>
	<p>Zufahrt</p> <p>Die Zufahrt erfolgt über bestehende Wirtschaftswege. Erforderliche Wege innerhalb der Anlage werden bei Bedarf zu Bau-, Wartungs- und</p>



	Instandhaltungszwecken als befestigte Grünwege in einer Regelbreite von 3-4 m angelegt.
--	-----------------------------------------------------------------------------------------

5 HINWEISE DURCH TEXT

Ver- und Entsorgung	Ver- und Entsorgungsleitungen sind als Erdleitungen zu verlegen. Die Kabeltrasse zum Einspeisungspunkt ist innerhalb bestehender Wege vorgesehen. Diese werden nach der Verlegung wiederhergestellt. Für die Verlegung der Kabeltrassen in den gemeindlichen Wegen ist mit der Gemeinde ein entsprechender Gestattungsvertrag abzuschließen.
Altlasten	Für das Planungsgebiet liegen derzeit keine Kenntnisse über Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich dennoch im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht ergeben, sind das Landratsamt Landsberg/Lech und das Wasserwirtschaftsamt Weilheim unverzüglich zu informieren.
Landwirtschaft	Es ist damit zu rechnen, dass die ordnungsgemäße Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen mit Staubemissionen und Steinschlag verbunden ist.
Plangenaugigkeit	Grundsätzlich ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen. Dennoch können sich im Rahmen der späteren Ausführung oder Einmessung geringfügige Abweichungen ergeben.



6 AUSFERTIGUNG

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan Dießen IV g „Solarpark Dettenschwang-Süd“ für die Flurstücke Fl.Nrn. 2015, 2015/1 und 2016 (Tfl.), Gemarkung Dettenschwang bestehend aus der Planzeichnung, Satzung, der Begründung einschl. Umweltbericht in der Fassung vom _____ dem Marktgemeinderatsbeschluss vom _____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Markt Dießen am Ammersee, den



.....
(Erste Bürgermeisterin Markt Dießen am Ammersee)

7 IN-KRAFT-TRETEN

Der Bebauungsplan Dießen IV g „Solarpark Dettenschwang-Süd“ für die Flurstücke Fl.Nrn. 2015, 2015/1 und 2016 (Tfl.), Gemarkung Dettenschwang, tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom _____ in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Markt Dießen am Ammersee, den



.....
(Erste Bürgermeisterin Markt Dießen am Ammersee)