

Satzung

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Solarpark Eslarn II“**

VORENTWURF



Markt Eslarn

Marktplatz 1, 92693 Eslarn

Erstellt durch:

**Greenvest
Solar** Greenvest Solar GmbH
Münchner Straße 15a
82319 Starnberg

Starnberg, 05.11.2020

Inhaltsverzeichnis

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1, NR. 1 BAUGB UND §§ 11 –14 BAUNVO)	3
1.1. Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 der BauNVO).....	3
2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	3
2.1. Zulässige Grundfläche (§§ 16, 17 und 19 BauNVO).....	3
2.2. Höhe der baulichen Anlage (§ 16 Abs. 2, Nr. 4 und § 18 BauNVO)	3
3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO)	3
4. NEBENANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)	3
5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)	3
6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)	3
7. FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)	4
8. EINFRIEDUNGEN	5
B. HINWEISE	5
9. NATUR- UND ARTENSCHUTZ	5
9.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung und Minimierung	5
9.2. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)	5
9.3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	6
10. VERMESSUNG	6
11. GELTUNGSBEREICH	6

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB und §§ 11 –14 BauNVO)

1.1. Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 der BauNVO)

Es wird ein sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Sondergebiet für Photovoltaikanlagen nach § 11 Abs.2 BauNVO festgesetzt. Es sind ausschließlich Einrichtungen für die Solarenergienutzung durch Photovoltaik, welche der Stromerzeugung aus Sonnenenergie dienen sowie die zur Betreibung der Photovoltaikanlagen notwendigen Nebenanlagen, zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Zulässige Grundfläche (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bestimmt. Es sind drei Gebäude (Trafo- /Übergabestation) mit einer Grundfläche von je 9 qm zulässig.

2.2. Höhe der baulichen Anlage (§ 16 Abs. 2, Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Zudem werden folgende Angaben zu den Modulreihen getroffen:

- der maximale Flurabstand der Solarmoduloberkante beträgt 3,80 m ü. OK Gelände
- der Abstand der Solarmodulunterkante beträgt mindestens 0,50 m ü. OK Gelände
- die maximale Wandhöhe (definiert nach Art. 6 BayBO) der Trafo-/Übergabestationen beträgt 4,50 m ü. OK Gelände

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO als äußere Abgrenzung der Photovoltaikaufständerungsfläche festgesetzt.

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Auf dem in der Planzeichnung dargestellten Sondergebiet ist die Einrichtung von Trafohäuschen /Übergabestation innerhalb des Geltungsbereiches zulässig.

Nutzungen der baulichen Nebenanlagen, die nicht mit der Solarenergienutzung durch Photovoltaik in Verbindung stehen, sind auf dem vorgesehenen Gelände nicht gestattet.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Zuwegung zu der SO-Fläche erfolgt über die vorhandene Erschließung. Es sind zwei Zufahrtbereiche auf die Fläche vorgesehen. Die Zufahrtbereiche (Ein- und Ausfahrt) auf das Grundstück sind im zeichnerischen Teil dargestellt.

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Bebauungsplan werden private Grünflächen festgesetzt.

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Entwicklung einer Hecke (M2)

Innerhalb des Geltungsbereiches auf den Flurstücken 1591 und 1591/1, Gemarkung Eslarn werden in gesamt 5.882 qm als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Form von Pflanzungen festgesetzt. Die Heckenpflanzung erfolgt auf einer Breite von 5,0 m. Im südlichen Bereich ist eine Heckenpflanzung mit einer Breite von 9,0 m vorgesehen. Im Osten und damit dem Anschluss an die geschützten Biotope wird eine Heckenpflanzung mit einer Breite von 15,0 m entwickelt.

Ziel ist es 75 % der Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen. Durch die Eingrünung wird die Einsehbarkeit der technischen Anlage reduziert und eine Blendung vermieden. Die Heckenpflanzung findet außerhalb des Zaunes statt. Eine formgeschnittene Hecke ist nicht zulässig. Unterbrechungen sollen nicht länger als 6 m sein.

Entlang des schmalen Streifens werden ausschließlich Sträucher als 3-reihige Hecke in einem Raster von 1,5 x 1,5 m gepflanzt. Im südlichen und westlichen Bereich wird die Fläche mit Gehölzen im Raster 1,5 x 2,5 m bepflanzt.

Der Abstand der Pflanzung zu den Feldwegen muss mindestens 0,5 m betragen. Gehölze höher als 2 m benötigen einen Abstand von 2 m zum nächsten Flurstück, niedrigere Gehölze 0,5 m. Nicht bepflanzte Flächen sind als extensives Grünland zu entwickeln. Es erfolgt eine Ansaat mit standortgerechtem, autochthonem Saatgut bzw. durch angepasstes Pflegeregime. Aufkommende Neophyten werden auf der Fläche frühzeitig bekämpft.

Es sind einheimische, standortgerechte Arten der Pflanzenliste (Qualität: Str., 2xv., 60 – 100) zu pflanzen. Zur Vermeidung der Verschattung der Anlage können einzelne Gehölzgruppen der Pflanzungen auf den Stock gesetzt werden.

Im Bereich der Pflanzstreifen sind zwei Zufahrten mit einer Länge von bis zu 6 m zulässig.

Für die Heckenpflanzung werden die folgenden Gehölze verwendet:

- *Corylus avellana* Haselnuss
- *Cornus sanguinea* Blut-Hartriegel
- *Crataegus monogyna* Eingrifflicher Weißdorn
- *Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen
- *Lonicera xylosteum* Rote Heckenkirsche
- *Prunus padus* Trauben-Kirsche
- *Prunus spinosa* Schlehe
- *Rhamnus cathartica* Kreuzdorn
- *Sambucus nigra* Schwarzer Holunder
- *Sambucus racemosa* Roter Holunder
- *Salix caprea* Sal-Weide
- *Salix viminalis* Korb-Weide
- *Sorbus aucuparia* Mehlbeere, Eberesche
- *Rosa canina* Hunds-Rose
- *Viburnum lantana* Wolliger Schneeball
- *Viburnum opulus* Gewöhnlicher Schneeball

8. Einfriedungen

Einfriedungen sind als Zäune mit einer max. Höhe von 2,00 m (gemessen ab Geländeoberkante, incl. Übersteigschutz) zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht als Übersteigschutz ist zulässig. Zwischen dem Boden und der Zaununterkante ist ein Abstand von ca. 0,15 m einzuhalten.

B. HINWEISE

9. Natur- und Artenschutz

9.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung und Minimierung

Biotopentwicklung im Bereich der Photovoltaikfreiflächenanlage (M1)

Die Flächen, die für den Solarpark vorgesehen werden derzeit ackerbaulich bzw. als intensives Grünland genutzt. Künftig wird auf der Fläche des Sondergebietes (Flurstücke 1591 und 1591/1, Gemarkung Eslarn) im Umfang von 28.272 qm extensives Grünland entwickelt. Auf dem ackerbaulich genutzten Flächenanteil erfolgt eine Ansaat mit standortgerechtem, autochthonem Saatgut. Auf dem Flächenanteil der als intensives Grünland bewirtschaftet wird, erfolgt die Extensivierung durch ein angepasstes Pflegeregime. Um die Artenvielfalt und die Ausbildung geeigneter Habitats im Plangebiet zu fördern, sind die Flächen ein- bis zweimal jährlich ab Mitte Juni zu mähen. Bei Bedarf ist ein weiterer Mähgang möglich. Das Mähgut ist abzutransportieren. Es werden keine Dünge- oder Pflanzenschutzmittel aufgebracht. Randbereiche oder Zwischenflächen, auf denen keine Module stehen, können von der regelmäßigen Pflege ausgenommen werden. Eine nachhaltige Schädigung sensibler Pflanzenarten durch übermäßiges Überfahren der Flächen ist zu vermeiden. Das Befahren der Flächen ist nur zu Pflege- und Wartungsgängen erlaubt.

Bauzeitenregelung

Um eine Zerstörung der Feldlerchen-Gelege während der Bauzeit zu verhindern wird eine Bauzeitenregelung getroffen. Die Bauzeit beschränkt sich auf August bis Anfang März. Vor Baubeginn ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass keine Brutaktivität von bodenbrütenden Vogelarten auf den Flächen stattfindet.

Sofern der Baubeginn in die Brutsaison hinein verschoben werden muss, kann frühzeitig eine Vergrämung auf der Fläche stattfinden. Dies wird durch das Aufstellen von Flatterbändern erreicht. Die Fläche kann damit vor Brutbeginn und vor der Ansiedlung der Feldlerchen als Bruthabitat entwertet werden.

9.2. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

Anlage von Lerchenfenstern

Als Ersatz für die entfallenden Reviere von Feldlerchen werden 2 neue Lerchenfenster im räumlichen Zusammenhang angelegt und dauerhaft bereitgestellt.

Für die Herstellung der Lerchenfenster genügt eine Fläche von je ca. 20 m² auf Ackerfläche, die von der Aussaat ausgespart wird (durch anheben der Sämaschine). Die Lerchenfenster

sollen innerhalb des bewirtschafteten Ackers liegen, ohne direkten Anschluss zu Fahrgassen. Der Abstand zum Feldrand sollte 25 m betragen, der Abstand zu vertikalen Strukturen wie Gehölzen, Gebäuden und Strommasten sollte mind. 50 m betragen. Die Lerchenfenster können in Raps, Mais und Getreidefeldern angelegt werden. Sie sind am effektivsten im Wintergetreide.

Die Fenster können nach der Aussaat wie der Rest der Ackerfläche bewirtschaftet werden. Das bedeutet auch, dass die Lerchenfenster, wie der Rest der Feldfrüchte mit Pflanzenschutzmitteln behandelt werden können.

Die Fenster und 10 m rund herum nicht striegeln, damit die Gelege nicht zerstört werden. Die Lerchen legen ihre Bodennester gern in der Nähe der Fenster an. Sie nutzen die Fenster dann als Landebahnen, um von dort zum Nestversteck zu gelangen.

Die Maßnahmenfläche (Ackerschlag) wird im weiteren Verfahren präzisiert. Es handelt sich um eine externe Maßnahme.

9.3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt anhand des Leitfadens für Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (StMLU, 2003) und dem „Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ (Bayerisches Landesamt für Umwelt).

Der Eingriff findet lediglich auf Ackerflächen und intensivem Grünland statt, welche aufgrund ihrer Wertigkeiten in der Kategorie I einzuordnen sind.

Es werden eingriffsmindernde Maßnahmen innerhalb des Solarparks (Entwicklung von extensivem Grünland) sowie in den Randbereichen (Entwicklung einer Hecke) vorgesehen.

Aufgrund der Ausschlusskriterien für ungeeignete Bereiche und dem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad der Photovoltaikanlage liegt der Kompensationsfaktor im Regelfall bei 0,2. Eingriffsminimierende Maßnahmen die hier sowohl innerhalb als auch außerhalb der Anlage zum Tragen kommen verringern den Kompensationsfaktor auf 0,1.

Zur Bilanzierung des Eingriffs wird die Fläche des künftigen Sondergebietes für Photovoltaik mit einem Umfang von 28.272 qm herangezogen. In Multiplikation mit dem Kompensationsfaktor von 0,1 ergibt sich ein Kompensationserfordernis im Umfang von 2.827 qm.

Mit der festgesetzten Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M2) im Umfang von insgesamt 5.882 qm kann das Kompensationsdefizit vollständig ausgeglichen werden. Es verbleiben keine nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung. Die Umnutzung des Standorts kommt insgesamt zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung.

10. Vermessung

Als Kartengrundlage dient die örtliche Vermessung durch das Vermessungsbüro VTAS GmbH & Co KG vom 25.02.2020. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des amtlichen Lageplanes mit Stand vom 26.04.2019 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

11. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Maßstab 1:1.000 dargestellt und umfasst die Flurstücke 1591 und 1591/1 der Gemarkung Eslarn in der

Marktgemeinde Eslarn mit einer Gesamtfläche von 34.154 qm. Das Sondergebiet für Photovoltaikanlagen beträgt 28.272 qm, die private Grünfläche beträgt 5.882 qm.