

Satzung

zur

1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 54 „Solarpark Roggensteiner Straße“



PUCHHEIM

Stadt Puchheim

Poststraße 2, 82178 Puchheim

Inhaltsverzeichnis

PRÄAMBEL	3
A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT	3
1.1.2 Zeitliche Befristung	3
1.2.1 Grundflächenzahl.....	4
1.3.1 Modulhöhe	4
1.4.1 Überbaubare Grundstücksfläche	4
1.6.1. Grünflächen	4
1.6.2. Eingrünung (Absatz 1).....	4
1.6.3. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (Absatz 5).....	4
1.6.4. Nachbesserung der Blumenwiese	4
1.6.5. Anlage einer Blumenwiese	5
1.7. Hochwasserangepasste Bauweise	5
1.8. Bodenschutz.....	5
2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	6
2.3 Gestaltung von Einfriedungen	6
3.5 Überschwemmungsgebiet an den Gewässern dritter Ordnung Gröbenbach, Ascherbach und Starzelbach	6
3.6 Umgang mit verunreinigtem Aushubmaterial.....	6
3.7 Immissionsschutz.....	6
B. INKRAFTTRETEN	6

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 für den „Solarpark Roggensteiner Straße“ im Bereich der Grundstücke Fl-Nrn. 1502 und 1511 beiderseits des Rauscherweges an der Roggensteiner Straße

PRÄAMBEL

Die Stadt Puchheim, Landkreis Fürstentfeldbruck, erlässt aufgrund

- § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 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 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung (PlanzV) 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,
- Art. 81 der 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,
- des Art. 3 des Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist,
- Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist,

die Änderung des seit 13.04.2011 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 54 nach Maßgabe dieser Satzung:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Solarpark Roggensteiner Straße“ betrifft den gesamten Geltungsbereich.

Über die hier geänderten und ergänzten Festsetzungen hinaus behält der Bebauungsplan Nr. 54 vom 13.04.2011 mit seinen Festsetzungen Gültigkeit, soweit nachfolgend nichts anderes geregelt ist.

A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen werden wie folgt geändert:

1.1.2 Zeitliche Befristung

Die nach 1.1.1 festgesetzten Nutzungen sind 30 Jahre lang **ab Inkrafttreten dieses Änderungsbebauungsplanes** zulässig, solange die photovoltaische Anlage betrieben wird, wobei eine Unterbrechung der Nutzung erst nach einer Frist von 18 Monaten als Aufgabe des Betriebes gewertet wird. Nach Ablauf der zeitlichen Befristung oder Aufgabe der Nutzung ist der Rückbau der Anlage und als Folgenutzung „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt.

1.2.1 Grundflächenzahl

Als max. zulässige Grundflächenzahl wird als **Dezimalzahl 0,50** festgesetzt. Diese ist bezogen auf die gesamte Fläche des Sondergebietes Photovoltaik zu ermitteln. Die überbaute Fläche wird definiert als senkrecht auf die horizontale Ebene projizierte Modulfläche.

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:

1.3.1 Modulhöhe

Der Modulabstand zum Boden muss mindestens 0,8 m betragen.

1.4.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Zwischen den Modulreihen sind mindestens 3 m breite Streifen von der Überbauung freizuhalten. Der Mindestreihenabstand wird von der senkrechten Projektionslinie eines Moduls zur senkrechten Projektionslinie eines Moduls der nächsten Reihe gemessen.

1.6.1. Grünflächen

Die Begrünung der nördlichen Anlagenfläche hat mit einer standortangepassten Saatgutmischung mit mind. 30 % Kräuteranteil für artenreiche Extensivwiese (autochthones Saatgut des Ursprungsgebietes 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“) bzw. mit Saatgut aus lokal gewonnenem Mähgut entsprechender Zusammensetzung / Qualität zu erfolgen.

Folgende Vorgaben sind auf der gesamten Fläche einzuhalten: Keine Düngung und kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln; 2-schürige Mahd (1. Mahd nicht vor dem 15.6., Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe mindestens 10 cm), wobei bei jedem Schnitt 10 - 20 % Altgrasstreifen zu belassen sind; alternativ kann eine standortangepasste Beweidung stattfinden. Mulchen ist nicht zulässig.

1.6.2. Eingrünung (Absatz 1)

Für die weitere Bepflanzung ist für die heimischen Gehölze autochthone Pflanzware des Vorkommensgebietes 6.1 „Alpenvorland“ zu verwenden.

1.6.3. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (Absatz 5)

Für die weitere Bepflanzung wird die Mindestpflanzqualität für die heimischen Sträucher der festgesetzten Strauchgruppen mit v. Str., 4 Tr., 60 – 100 cm festgelegt.

1.6.4. Nachbesserung der Blumenwiese

Um die im Ursprungsbebauungsplan vorgesehene Qualität der Einsaat im Bestandspark zu erreichen, müssen nach der Herstellung der Erweiterung auf der Süd-, Ost- und Westseite des Bestandparks entlang des Zauns sowie auf der Ausgleichsfläche Streifen mit einer standortgerechten autochthonen Blümmischung (100% Kräuteranteil) eingesät werden (nach vorherigem Fräsen).

Folgende Vorgaben sind auf der gesamten Fläche dauerhaft einzuhalten: 2-schürige Mahd (1. Mahd nicht vor dem 15.6.) inklusive Entfernen des Mähgutes.

1.6.5. Anlage einer Blumenwiese

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche mit der Zweckbestimmung „Ansaat einer Blumenwiese“ ist mit einer standortgerechten autochthonen Blümmischung (100% Kräuteranteil) einzusäen. Die Blümmischung ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auszuwählen.

Es ist eine dauerhafte Pflege der Blumenwiese mit einer einmaligen Mahd jährlich ab 01.09. jeden Jahres durchzuführen. Im jährlichen Wechsel ist jeweils ein Drittel der Blumenwiese von der Mahd auszusparen.

1.7. Hochwasserangepasste Bauweise

In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt ist im Bereich der Hochwassergefahrenfläche HQ100 die folgende Ausführung der Anlage einzuhalten:

- Die Unterkonstruktion hat durch Rammung der Stahlprofile in den Boden zu erfolgen.
- Bodenabstand der Modulunterkante mind. 0,8 m,
- Anbringung der String-Wechselrichter an den Modultischen in einem Bodenabstand von ca. 2 Meter.
- Die Transformatorenstation wird außerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ100 errichtet und ist gegen Hochwasserereignisse (HQextrem) zu sichern.
- Die Zaununterkante muss 20 cm vom Boden entfernt sein.
- Verwendung eines Stabmattenzaun mit einer Maschenbreite von mind. 5 x 5 cm.
- Vor dem Anlagenbau ist der Stadt und dem Wasserwirtschaftsamt die hochwasserangepasste Ausführung der Anlage gemäß Formblatt (Auskunftsbogen zur hochwasserangepassten Ausführung bei der Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen im Einzelfall nach § 78 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 Buchst. d WHG des Landkreises Fürstentum Fürstentum zu bestätigen.
- Es ist eine schriftliche Bestätigung der Unbedenklichkeit der Anlage bei einer Überschwemmung (z.B. Statik) vorzulegen.

1.8. Bodenschutz

Vor der Errichtung der Anlage muss der Zinkgehalt im Rahmen einer Bodenuntersuchung sowie einer Grundwasseranalyse festgestellt werden (Hintergrundwerte). In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt müssen die an Stahlprofilen punktuell eingetragenen Zinkfrachten über die Stahlprofilanzahl auf einen Hektar ermittelt und extrapoliert werden. Überschreitet der berechnete Zinkeintrag die in BBodSchV, Anhang 2, Nr. 5 festgesetzte jährliche Zusatzbelastung von 1.2 kg Zn pro Hektar und Jahr ist bei Vorliegen der in §11 BBodSchV genannten Voraussetzungen eine Einzelfallprüfung der Standortbedingungen durchzuführen.

Die max. jährliche Zusatzbelastung ist einzuhalten; ein entsprechender Nachweis ist mit der Untersuchung vorzulegen. Ist dies nicht der Fall, müssen die Stahlpfosten der Unterkonstruktion mit

einer korrosionsfesten Legierung versehen sein. Um die Abrasion bei der Rammung zu reduzieren, müssen die Fundamente vorgerammt werden.

Die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden wie folgt geändert:

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Für Trafo- und Wechselrichtergebäude und sonstige Betriebsgebäude gelten folgende Festsetzungen:
Es sind Flachdächer mit maximal 5° Dachneigung zulässig. Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Fassaden sind in gedeckten Farben zu gestalten.

Die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden wie folgt ergänzt:

2.3 Gestaltung von Einfriedungen

Für den Zaun ist im Bereich der Hochwassergefahrenfläche HQ100 ein Bodenabstand (Abstand zwischen Zaununterkante und Gelände) von 20 cm freizuhalten. Es ist ein Stabmattenzaun mit einer Maschenbreite von mind. 5 x 5 cm zu verwenden.

Die nachfolgenden nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise werden wie folgt ergänzt:

3.5 Überschwemmungsgebiet an den Gewässern dritter Ordnung Gröbenbach, Ascherbach und Starzelbach

Das Plangebiet liegt zum Teil im zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses faktisch geltenden Überschwemmungsgebiet Gröbenbach, Ascherbach und Starzelbach (Hochwassergefahrenfläche). Die Errichtung baulicher Anlagen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung. Erforderliche Maßnahmen sind frühzeitig mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck und dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

3.6 Umgang mit verunreinigtem Aushubmaterial

Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern.

Verunreinigtes Aushubmaterial ist zur Feststellung des Entsorgungsweges repräsentativ zu beproben. Das weitere Vorgehen sowie der Untersuchungsumfang sind in diesem Fall umgehend mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, Staatl. Abfallrecht abzustimmen.

3.7 Immissionsschutz

Aus der Photovoltaikanlage dürfen keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen durch Lichteinwirkungen (z. B. Blendwirkungen, Lichtreflexionen) für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft auftreten.

B. INKRAFTTRETEN

Der Änderungsbebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Planfertiger:

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

Stadt Puchheim, den 04.04.2024



Norbert Seidl

Norbert Seidl, Erster Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Puchheim hat in der Sitzung vom 18.10.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Solarpark Roggensteiner Straße“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Puchheim am 18.10.2022 gebilligt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 22.11.2022 bis 30.12.2022 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.11.2022 bis 22.12.2022.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat am 23.05.2023 gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 21.06.2023 bis 21.07.2023 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 13.06.2023 ortsüblich bekannt gegeben. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.06.2023 bis 21.07.2023 beteiligt.

Die Stadt Puchheim hat mit Beschluss des Ferienausschusses vom 29.08.2023 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.08.2023 als Satzung beschlossen.

Stadt Puchheim, den 04.04.2024



Norbert Seidl

Norbert Seidl, Erster Bürgermeister

2.

Ausgefertigt

Stadt Puchheim, den 04.04.2024



Norbert Seidl

Norbert Seidl, Erster Bürgermeister

3.

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Puchheim für jeden zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Puchheim, den (Siegel)

Norbert Seidl, Erster Bürgermeister