Gemeinde Hurlach

Landkreis Landsberg am Lech

Bebauungsplan
„Solarpark - Dorn FlNr. 1414“, 1. Änderung und Erweiterung

VORABZUG Vorentwurf
i. d. F. vom 25.10.2022

Inhalt:

- Satzung
- Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000
- Begründung
- Umweltbericht

Auftraggeber Gemeinde Hurlach Poststraße 4 86857 Hurlach	 Tel.: Fax: E-Mail:	 08248.900.32 08248.900.33 buergermeister@hurlach.de
Planung städtebaulicher Teil **abtplan** - büro für kommunale entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	 Tel.: Fax: E-Mail:	 08341.99727.0 08341.99727.20 info@abtplan.de

Satzung der Gemeinde Hurlach für den Bebauungsplan „Solarpark - Dorn FlNr. 1414“, 1. Änderung und Erweiterung, mit integrierter Grünordnung

Aufgrund

- des §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Hurlach folgende Satzung:

§1 Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Das Plangebiet liegt südöstlich der Ortslage Hurlach in Höhe der Gemarkung Igling unmittelbar westlich der der A 17 und der bestehenden Bahnstrecke Augsburg – Kaufering. Es wird die südliche Hälfte des Grundstücks mit der Fl. Nr. 1414, Gemarkung Hurlach, beansprucht. Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1414 (TF), Gemarkung Hurlach.
Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 5,00 ha auf. Die genaue Größe und Lage ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

§2 Bestandteile der Satzung

2.1 Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 25.10.2022. Der Satzung ist eine Begründung mit Umweltbericht in der selben Fassung beigefügt.

§3 Art der baulichen Nutzung

3.1 Es wird ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Zweckbestimmung ist die Nutzung von Solarenergie auf Freiflächen. Das Sondergebiet erhält die Bezeichnung „SO-Solar“

3.2 Zulässig sind ausschließlich:
Photovoltaik-Module mit erforderlichen Aufständerungen, Anlagen und Gebäude für die technische Infrastruktur (Technikhaus, Transformatorenstation, inklusive deren Fundamente). Die Module sind in Reihen von Ost nach West anzuordnen, sodass die Modulflächen nach Süden ausgerichtet sind.

3.3 Bei der Pflege und Wartung der Module ist auf den Einsatz von Reinigungsmitteln (einschließlich biologisch abbaubarer Produkte) zu verzichten.

3.4 Nach endgültiger Aufgabe der Photovoltaiknutzung sind alle Anlagenteile und Betriebsgebäude abzubauen, der ursprüngliche Zustand des Geländes wiederherzustellen und das Gelände der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

§4 Maß der baulichen Nutzung

4.1 Innerhalb des Sondergebietes dürfen folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:

4.2 Grundflächenzahl: GRZ = maximal 0,35 bezogen auf die Fläche innerhalb der Einzäunung. Die Berechnung der Grundfläche erfolgt nach § 16 BauNVO, wobei die nicht überbauten Grundstücksteile zwischen den Modulreihen auf die Grundfläche nicht angerechnet werden. Wasserdurchlässig gestaltete Flächen, wie z. B. Geschotterte Zufahrt und Stellplatz, werden ebenfalls nicht zur Grundfläche angerechnet.

4.3 Anzahl und baulicher Umfang der Betriebsgebäude sind auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen.

4.4 Die Oberkante der baulichen Einrichtungen darf 3,50 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

§5 Bauweise/ Stellung der Gebäude

5.1 Die Errichtung von baulichen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Es gilt die abweichende Bauweise.

5.2 Der Standort der für den Betrieb der Solaranlagen nötigen Betriebsgebäude kann innerhalb der Baugrenze frei gewählt werden.

5.3 Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

§6 Verkehrs- und Erschließungsflächen

6.1 Verkehrs- und Erschließungsflächen sind auf ihre jeweilige funktional notwendige Breite zu beschränken.

6.2 Die Gestaltung möglicher Pkw-Stellplätze und weiterer Verkehrs- oder Erschließungsflächen hat mit wasserdurchlässigen Belägen zu erfolgen. Zulässig sind z.B. Rasenpflaster, wassergebundene Decke oder Schotterrasen.

6.3 Die Zufahrt erfolgt von Osten über die in der Planzeichnung festgesetzte private Verkehrsfläche.

§7 Grünordnung

7.1 Die Flächen des Sondergebietes werden in Form einer nährstoffarmen Wiese begrünt. Sie dürfen nicht versiegelt und nicht befahren werden, ausgenommen zu Bau-, Wartungs- und Pflegezwecken. Montageflächen, Umfahrungen oder Zufahrten erfolgen über reine Schotterrasen/ Wiesenwege ohne bauliche Veränderungen. Es darf auf dem ganzen Anlagenbereich nicht gedüngt und es dürfen keine Pflanzenschutzmittel verwendet werden.

7.2 Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind flächig zu begrünen. Das Mähgut ist zu entfernen. Die Flächen dürfen nicht versiegelt und nicht befahren werden, ausgenommen zu Pflegezwecken. Jegliche Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind auf den gesamten Grünflächen unzulässig.

7.3 Kompensationskonzept:
Gesamtfläche brutto: 5,00 ha
Eingriffsfläche: 3,40 ha
Kompensationsfaktor: 0,1
rechnerischer Kompensationsbedarf: 3,40 ha x 0,1 = 3.400 m²
Der berechnete Kompensationsbedarf wird am westlichen, südlichen und östlichen Rand des Plangebietes realisiert sowie auf der Ausgleichsfläche südlich des Plangebietes.

7.4 Die Ausgleichsfläche ist wie folgt zu gestalten:
Die Flächen zum Ausgleich und zur Eingriffsminderung sollen um die gesamte Anlage außerhalb des Zaunes standortgerechte Feldgehölzstrukturen mit artenreichen Gehölzsäumen durch Anpflanzung von einheimischem Gehölzmaterial entstehen und gepflegt werden. Diese Flächen werden von Ackerland in ungedängte artenreiche Feldgehölz- und Gehölzsäume bzw. extensives Grünland umgewandelt. Die Krautsäume entlang der Heckenpflanzung entlang der östlich und westlich begrenzenden Wege werden mit einer speziellen Krautsaummischung begrünt (z. B. Schmetterlings- und Wildbienensaum von Rieger-Hofmann).

7.5 Fertigstellung der privaten Grünflächen und der Ausgleichsmaßnahmen:
Die festgesetzten Maßnahmen sind nach der Errichtung der Anlage, spätestens bei Beginn der darauf folgenden Vegetationsperiode, fertig zu stellen.

7.6 Pflege der privaten Grünflächen und der Ausgleichsmaßnahmen:
Die Feldgehölzpflanzungen sind regelmäßig fachgerecht, abschnittsweise zu verjüngen, ohne die Planzen „auf den Stock zu setzen“, so dass die Einbindungs- und Sichtschutzfunktion nicht merklich beeinträchtigt wird.
Sämtliche Wiesenflächen und Gehölzsäume, sowohl innerhalb der Anlage als auch außerhalb der Einzäunung, sind zur Förderung eines artenreichen Vegetaionsbestandes extensiv zu pflegen. Die Mahd erfolgt zwei mal pro Jahr und zwar im Juni und August/September unter Verzicht auf jegliche Düngung. Dies ist auch die traditionelle Nutzung von blütenreichen Blumenwiesen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
Alternativ ist für die Flächen innerhalb des Zaunes eine Beweidung durch Schafe möglich. Die Bestossung ist mit max. 1,2 GV im Jahresdurchschnitt durchzuführen.

7.7 Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen. Hinweis: Der Pflanzabstand zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach den Artikeln 47 bis 50 AGBGB.

7.8 Pflanzgebot:
Es besteht ein Pflanzgebot mit Bindungen für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen. Die zu pflanzenden Bäume, Sträucher und sonstigen Vegetationsflächen müssen fachgerecht und entsprechend der ökologischen Entwicklungsziele gepflegt und auf die Dauer des Eingriffs erhalten werden.

7.9 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen ist aus der den nachfolgenden Pflanzliste auszuwählen. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG, “*“) ist zu beachten.

Gehölzliste: Bäume 2. Ordnung	Pflanzgröße bei Bäumen: mind. Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang in 1 m Höhe 12 – 14 cm (Baumschulqualität)
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne

Pflanzliste: Sträucher für Hecken	Pflanzgröße bei Sträuchern: 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm oder größer (Baumschulqualität)
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel (nicht die Sorte C. alba „Sibirica“!)
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Kriechende Rose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa dumalis	Blaugrüne Rose
Rosa majalis	Zimt Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

§8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/ Gestaltung der Gebäude
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

8.1 Bauliche Gestaltung:
Bei der Gestaltung der Nebengebäude wird auf die technisch üblichen Kompaktstationen Bezug genommen. Es sind Flachdächer zulässig. Die Wände sind zu verputzen und mit weißen oder pastellfarbenen Tönen zu streichen sind. Holzverschalungen, naturbelassen oder in braunen Tönen gestrichen sind ebenfalls zulässig.

8.2 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Diese müssen für Kleintiere durchlässig (10 cm Bodenfreiheit, geeignete Öffnungen, etc.) gestaltet werden. Die Umzäunung ist nach außen hin mit Arten der Pflanzliste zu begrünen.

§9 Zeitliche Begrenzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

9.1 Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung ist, spätestens sobald die Anlage nicht mehr zur Stromerzeugung benutzt wird, zu beenden. Nach Ende der Nutzungsdauer der Anlage, d.h. sobald die Anlage vom Stromnetz genommen wurde, ist die Nutzung auf dem Gelände innerhalb des Geltungsbereiches wieder dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen und die Anlage abzubauen.

§10 Hinweise und Empfehlungen

10.1 Denkmalpflege
Es wird darauf hingewiesen, dass trotz der in den vergangenen Jahren durchgeführten amtlichen Inventarisationen Hügelgräber, Schanzen, Burgställe, Altstraßen und andere archäologische Denkmäler sich der Kenntnis des Denkmalamtes entziehen können. Solche Objekte genießen ebenfalls den Schutz des Art. 7 DSchG und sind gemäß Art. 8 DSchG anzeigepflichtig wie archäologische Bodenfunde, die unverzüglich dem zuständigen Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271 – 81570, Fax - 815750, gemeldet werden müssen.

10.2 Schutzgut Boden
Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.
Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

§11 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Solarpark - Dorn FlNr. 1414“, 1. Änderung und Erweiterung, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 25.10.2022, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Hurlach, den

_____
Andreas Glatz, Erster Bürgermeister

Begründung

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südöstlich der Ortslage Hurlach in Höhe der Gemarkung Igling unmittelbar westlich der der A 17 und der bestehenden Bahnstrecke Augsburg – Kaufering. Es wird die südliche Hälfte des Grundstücks mit der Fl. Nr. 1414, Gemarkung Hurlach, beansprucht. Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1414 (TF), Gemarkung Hurlach.
Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 5,00 ha ha auf. Die genaue Größe und Lage ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Zur Unterstützung des Anteils regenerativer Energien am Strommix und Stärkung des wirtschaftlichen Handlungsrahmens der Gemeinde Hurlach soll an gegebener Stelle eine neue Freiflächen-Photovoltaik-Anlage entstehen. Der Gemeinde liegt hierfür ein Antrag auf die Erstellung eines Bebauungsplanes vor. In Zusammenarbeit mit der LEW Verteilnetz AG kann auf den Flächen voraussichtlich eine gewünschte Einseiseleistung von 3.500 kW erreicht werden.

Für eine Freiflächenanlage für die Erzeugung von regenerativem Strom ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches ist dabei die Umweltprüfung eingeschlossen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) und im Regionalplan der Region München dargelegt.

Hurlach gehört hinsichtlich der Gebietskategorie gemäß LEP 2018 und Regionalplan der Region München zum sogenannten allgemeinen ländlichen Raum. Der Gemeinde ist keine zentralörtliche Funktion zugeordnet.

Es sind im LEP 2018 folgende Ziele und Grundsätze dargelegt:

LEP B 1.3.1 (G) (Verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien),
LEP B 3.3 (Z) (Verhinderung der Zersiedelung der Landschaft; Anbindung von Neubauflächen möglichst an geeignete Siedlungseinheiten).
LEP B 6.1 (G) (Ausbau der Energieinfrastruktur)
LEP B 6.2.1 (Z) (Erneuerbare Energien verstärkt erschließen und nutzen)
LEP B 6.2.3 (G) (Freiflächen-Photovoltaik möglichst auf vorbelasteten Standorten realisieren)
LEP B 7.1.1 (G) (Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft),
LEP B 7.1.6 (G) (Erhalt und Entwicklung der Biodiversität und dazugehöriger Wanderkorridore),

Nach LEP B 1.3.1 (G), sowie 6.1 (G) und 6.3.1 (Z) ist anzustreben, dass die Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien erhalten und weiter ausgebaut wird. Von daher entspricht das geplante Vorhaben grundsätzlich den Anforderungen der Raumordnung, da das Plangebiet in der Nähe einer Bahnstrecke sowie einer Bundesstraße liegt. Es liegt zwar nicht in dem gemäß § 48 Abs. 3 c) aa) EEG 2017 beschriebenen Seitenrandstreifen von 110 m entlang von Bahnlinien als förderfähige Flächen für die Nutzung von solarer Energie. Dennoch soll, vor allem durch die Erweiterung einer bestehenden Solarfläche, die Zersiedelung der Landschaft verhindert, das charakteristische Landschaftsbild bewahrt und bestehende Freiräume in ihren jeweiligen Funktionen im Standortraum erhalten werden. Gemäß Begründung zum LEP B 3.3 sind Freiflächensolaranlagen keine Siedlungsflächen im Sinne dieses Ziels.

Im Regionalplan der Region München ist im Kapitel B IV 7 Energieversorgung unter Punkt G 7.3 zu erneuerbare Energien ausgesagt: „Die regionale Energieerzeugung soll regenerativ erfolgen. Hierzu bedarf es der interkommunalen Zusammenarbeit.“

3.2 Flächennutzungsplan

Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hurlach, unmaßstäblich

Die Gemeinde Hurlach verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der mit Schreiben des Landratsamtes Landsberg am Lech mit Bescheid vom 13.01.2004 genehmigt und durch öffentliche Bekanntmachung am 14.01.2004 rechtskräftig wurde. Dieser stellt bisher für den in der gegenständlichen Änderung überplanten Bereich der Fl. Nr. 1414 eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Ferner ist diese Fläche mit der Signatur „A“ als Aufforstungsfläche geeignet dargestellt. Daher ist hier der Flächennutzungsplan zu ändern.
Östlich des Plangebietes liegt die Bahnlinie Bobingen-Kaufering sowie die Bundesstraße B 17. Am West-, Süd- und Ostrand des Plangebietes verlaufen Feldwege und Verkehrsflächen, welche allerdings im Flächennutzungsplan nicht dargestellt werden. Südlich liegt eine größere Waldfläche, welche im Flächennutzungsplan teilweise als Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung: gleichmäßig strukturierte Wirtschaftswälder und Wald mit Bedeutung für Erholungsnutzung dargestellt werden.
Parallel zu dieser Bauleitplanung wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB auch der Flächennutzungsplan geändert.

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur/ Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet liegt südöstlich der Ortslage Hurlach, am Südrand des Hurlacher Gemeinegebietes. Östlich des Plangebietes liegt die Bahnlinie Bobingen-Kaufering sowie die Bundesstraße B 17. Am West-, Süd- und Ostrand des Plangebietes verlaufen Feldwege und Verkehrsflächen. Südlich liegt eine größere Waldfläche. Westlich gren-

zen landwirtschaftliche Flächen, teils auf Iglinger Gemeindegebiet, an, nördlich bestehende Solaranlagen sowie weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.

In direkter Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich außer dem ursprünglichen Bebauungsplan keine weiteren Bebauungspläne. Die Flächen im Geltungsbereich werden bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Naturhaushaltliche Belange:

Gemäß des Arten- und Biotopschutzprogrammes (ABSP) des Landkreises Landsberg am Lech bestehen keine Konflikte mit der gegenständlichen Planung. Da durch die geplanten Solarpanele auch kaum Beeinträchtigung des Bodens besteht und diese zudem nach Beendigung der Nutzung abgebaut werden sollen, ist ein derartiger Konflikt auch nicht zu erwarten.

Relief:

Das Plangebiet liegt auf ca. 581,7 m ü NN. bis ca. 582,9 m ü NN.

Bodenverhältnisse:

Der Boden besteht laut Übersichtsbodenkarte des Umweltatlas Bayern, M 1 : 25.000 aus: „Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“. Laut Bodenschätzungsübersichtskarte des Umweltatlas Bayern, M 1 : 25.000, finden sich im Plangebiet lehmige Sande schlechter Zustandsstufe mit mittleren Wasserverhältnissen.
Laut Hydrogeologischer Übersichtskarte zur Durchlässigkeit des Umweltatlas Bayern, M 1 : 250.000, besteht im Plangebiet eine hohe Durchlässigkeit (>1E-3 – 1E-2).

4.2 Bodendenkmalfunde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich unmittelbar keine Bau- oder Bodendenkmale. Westlich des Plangebietes liegt eine Straße der römischer Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Füssen, Bodendenkmal-Aktennummer D-1-7930-0059) sowie verebnete Grabhügel mit Kreisgräben vorgeschichtlicher Zeitstellung. (Bodendenkmal-Aktennummer D-1-7830-0171). Diese Bodendenkmäler liegen allerdings fast 700 m vom Geltungsbereich der gegenständlichen Planung entfernt. Eine Beeinflussung der gegenständlichen Planung ist nicht zu erwarten. Zu beachten sind hierbei die Hinweise des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Umweltbericht unter Punkt 2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter.

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8 in 86672 Thierhaupten oder die zuständige Behörde des Landratsamtes unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8, 1-2 des DSchG.

5. Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehr

Die Zuwegung erfolgt von Weste über die in der Planzeichnung festgesetzte private Verkehrsfläche. Sollten durch den Betrieb der Anlage Schäden am Zufahrtsweg entstehen, sind diese durch den Betreiber zu beheben. Durch modernes Netzmonitoring wird nach der Fertigstellung der Anlage nur noch eine geringe Frequentierung der Wege erwartet.

5.1.2 Stromnetz / Bestandsleitungen

Um eine gesicherte Stromabnahme der Photovoltaikanlage zu gewährleisten, ist eine Abstimmung mit der LVN (LEW Verteilnetz GmbH) zu treffen. Diese wird am Verfahren beteiligt.

5.2 Zweckbestimmung / Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet der Solaranlage wird als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO für die Nutzung erneuerbarer Energien festgesetzt.

Zweckbestimmung ist die Nutzung von Solarenergie, welche hier mit der Errichtung und dem Betrieb einer Photovoltaikanlage zur Erzeugung elektrischer Energie stattfinden soll.

Für den Betrieb der Anlage nötige bauliche Einrichtungen, wie Modultische, Transformatoren, Kabeltrassen etc. sind hier zulässig. Das Gebiet ist einzuzäunen. Diese Einfriedung erhält im Osten eine Zufahrt.

Nach endgültiger Aufgabe der Photovoltaik-Nutzung ist geplant, den aktuellen Zustand des Geländes wiederherzustellen und die Flächen der Nutzung durch die Landwirtschaft zuzuführen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung und bauliche Gestaltung

Die Höhe von Betriebsgebäuden und Modultischen wird begrenzt, um das Landschaftsbild nicht zu belasten. Die Ausführung der Transformatoren- und Technikhäuser wird voraussichtlich in einer Kompaktbauweise stattfinden. Für diese sind Flachdächer vorgesehen. Um die Versiegelung gering zu halten, werden Festsetzungen für eine günstige Oberflächenausführung getroffen. Die Errichtung der Anlagen ist nur innerhalb der Fläche des Sondergebiets Solar zulässig.

5.4 Flächenbilanz

Das Plangebiet mit ca. 5,00 ha gliedert sich folgendermaßen auf:
15.640 m² private Grünflächen / Ausgleichsflächen
355 m² privater Verkehrsfläche
34.096 m² Sondergebiet

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen / Grünkonzept

Die Flächen der freien Feldflur werden bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt und enthalten keine Sträucher oder Gehölze.

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Östlich des Plangebietes liegt die Bahnlinie Bobingen-Kaufering sowie die Bundesstraße B 17. Am West-, Süd- und Ostrand des Plangebietes verlaufen Feldwege und Verkehrsflächen. Südlich liegt eine größere Waldfläche. Westlich grenzen landwirtschaftliche Flächen, teils auf Iglinger Gemeindegebiet, an, nördlich bestehende Solaranlagen sowie weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Nach Süden, Westen und Osten wird eine Grünfläche mit Bepflanzungsauflagen festgesetzt, die auch als Ausgleichsfläche fungiert. Im Süden liegt eine weitere Grünfläche, die als Ausgleichsfläche dient. Diese kompensieren teilweise den südlichen Grünstreifen der ursprünglichen Solarfläche, der durch die gegenständliche Planung durch Flächen für Solaranlagen überplant wird.

Die notwendige Überbauung und damit Versiegelung von Flächen – im vorliegenden Falle insbesondere durch die Modulreihen – stellt nach § 18 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dieser Eingriff ist auszugleichen. Über das Maß und die Art des Ausgleichs gibt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen aus dem Jahr 2003 Auskunft.

Die Ausgleichsflächen sollen wie folgt gestaltet werden: (Die Auslgeichsmaßnahmen werden im Verlauf des Verfahrens ergänzt)

Im gesamten Plangebiet darf nur autochthones Pflanzenmaterial aus dem Ursprungsgebiet 16 verwendet werden. Dies gilt für Saatgut sowie für Gehölze. Dies bedeutet, dass Saatgut wie Gehölze gebietsheimischer Herkunft sein müssen.

Durch diese den Bestand ergänzenden Eingrünungsmaßnahmen wird die Anlage in das Landschaftsbild integriert. Wie sich aus den nachfolgenden Darlegungen im Umweltbericht und den in Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes vorgetragenen Sachverhalten ergibt, wird es durch das geplante Sondergebiet keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Landschaft, den Naturhaushalt und die Bevölkerung ergeben.

Für das Sondergebiet Solar wird alternativ eine Beweidung möglich. Angrenzende Bepflanzungen sind vor Verbiss zu schützen.

6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Gemäß der „Hinweise zur Behandlung großflächiger PV-Anlagen im Außenbereich“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren, Stand 2009, wird wegen des oben beschriebenen umfangreichen Minimierungskonzeptes als Kompensationsfaktor 0,1 angesetzt. Bei dem Eingriff von 3,40 ha ist somit ein Ausgleich von 3.400 m² erforderlich.

Der Kompensationsbedarf wird am westlichen, südlichen und östlichen Rand des Plangebietes realisiert sowie auf der Ausgleichsfläche südlich des Plangebietes. Eine Beschreibung der Maßnahmen ist der Satzung unter §7

Grünordnung sowie der Begründung in obenstehendem Punkt 6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen zu entnehmen.

Die Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch die Gemeinde Hurlach dem Bayerischen Landesamt für Umwelt für das Ökoflächenkataster zu melden (Art. 9 Satz 4 BayNatSchG) (S.20 des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" - Ergänzte Fassung).“

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:
Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

Schutzgut Boden:
Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der Abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

7.2 Immissionen

Die nahe Bahnstrecke kann Schall-, Erschütterungs- und Staubemissionen mit sich bringen, die auf das Gebiet wirken. Von der nahen Bundesstraße können ebenfalls Schallemissionen auftreten. Allerdings ist die Bundesstraße über 70 m, die Eisenbahnlinie über 120 m vom Plangebiet entfernt. Daher und weil im Plangebiet lediglich Solaranlagen geplant sind, ist nicht von einer negativen Beeinträchtigung auszugehen. Da beim regulären Betrieb der Anlage Personal nicht längerfristig vor Ort sein wird, sind hier keine gesonderten Festsetzungen nötig. Die Sicherung und Instandhaltung der technischen Anlagen obliegen dem Betreiber.

Aufgrund des großen Abstands zwischen Bahnlinie und Solaranlage ist auch nicht von einer Beeinträchtigung des Schienenverkehrs durch Reflexionen der Solarpanele auszugehen.

Durch die sachgerechte Pflege der Grünflächen und der Gehölzanpflanzungen ist zu bewerkstelligen, dass für die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und darauf wachsenden Pflanzen keine Beeinträchtigungen entstehen. (z.B. Eintrag bzw. Einflug von Schadsämereien).

8. Technische Infrastruktur, Erschließung

8.1 Ver- und Entsorgung

Sonstige Erschließungen wie z.B. Trinkwasser-, Abwasserleitungen und Regenentwässerung sind für den Solarpark nicht erforderlich, auch deswegen, weil keine Aufenthaltsräume errichtet werden und das Niederschlagswasser auf dem Gelände versickert wird. Diesbezüglich sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) zu beachten, sofern gesammeltes Niederschlagswasser versickert wird. Weiterhin wird auf eine Berücksichtigung des DWA Arbeitsblattes A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie des DWA Merkblattes M 153 "Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser" hingewiesen.

8.2 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom und die Telefonica Germany werden am Verfahren beteiligt.

8.3 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat des Landkreises zu veranlassen.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Das Gelände bedarf keiner Umlegung oder sonstiger bodenordnender Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch.

10. Kartengrundlage

Es wurde die von der Gemeinde Hurlach zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Hurlach möchte in der Nähe der Bahnlinie Bobingen-Kaufering ein Sondergebiet für einen Solarpark entwickeln. Hierzu wird auf einer Fläche von ca. 3,40 ha die Möglichkeit geschaffen, Solarmodule und die notwendigen technischen Einrichtungen samt Verkehrserschließung zu bauen. Die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen werden dafür umzäunt und ringsum (außer nach Norden, wo eine bestehende Solarfläche liegt) eingegrünt, die Eingrünung fungiert dabei als Ausgleichsfläche mit ca. 1,54 ha.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter (nach Natur-, Immissions-, Abfall-, Wasser- und Bodenschutzgesetzgebung) geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht. Dies geschieht im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens. Entsprechend der Ausführungen der höheren Planungsebene wird ein Beitrag zur Energiegewinnung durch Sonnenenergie geleistet. Es sind keine Natura-2000 oder FFH-Schutzgebiete und auch keine weiteren Schutzflächendarstellungen betroffen.

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

Die Beurteilung erfolgt verbal-argumentativ mit dreistufiger Bewertung der Eingriffserheblichkeit (gering, mittel und hoch)

2.1 Schutzgut Boden

Der Boden besteht laut Übersichtsbodenkarte des Umweltatlas Bayern, M 1 : 25.000 aus: „Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“. Laut Bodenschätzungsübersichtskarte des Umweltatlas Bayern, M 1 : 25.000, finden sich im Plangebiet lehmige Sande schlechter Zustandsstufe mit mittleren Wasserverhältnissen.
Laut Hydrogeologischer Übersichtskarte zur Durchlässigkeit des Umweltatlas Bayern, M 1 : 250.000, besteht im Plangebiet eine hohe Durchlässigkeit (>1E-3 – 1E-2).

Auswirkungen: Der Aushub und die Befahrung bei Bauvorgängen verändert die Oberbodenstruktur. Durch die Anlage werden nur geringfügig Flächen versiegelt. Die verwendeten Materialien sind inzwischen sicherer. Mit Entstehen von Altlasten ist hierdurch nicht zu rechnen. Mit der Beendigung der Nutzung des Solarparks werden die Flächen wieder der Landwirtschaft zugeführt.

Ergebnis: Die Versiegelung führt zu Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit dieses Schutzgutes.

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Das Gebiet liegt hochwasserfrei. Es besteht eine hohe Durchlässigkeit (>1E-3 – 1E-2).

Auswirkungen: Durch die Bautätigkeit besteht nur eine geringe Gefahr für den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser. Großflächiger Bodenaustausch wird nicht nötig sein. Die geringe effektive Versiegelung wird die flächige Versickerung nur geringfügig beeinflussen. Betriebsbedingt sind Gefährdungen des Grundwassers durch den Solarpark unwahrscheinlich. Eine mögliche Düngung der Grünlandflächen entfällt.

Ergebnis: Das Schutzgut Wasser wird mit geringer Erheblichkeit beeinflusst.

2.3 Schutzgut Luft und Lokalklima

Beschreibung: Die landwirtschaftlichen Flächen sind an der Kaltluftentstehung beteiligt. Landwirtschaftliche Emissionen sind hier gebietstypisch. Frischluftschneisen sind nicht betroffen.

Auswirkungen: Abgasausstoß der Baufahrzeuge sowie Staubentwicklung bei der Baustellentätigkeit wird auftreten. Durch die weitere Nutzung wird keine weitere Auswirkung auf das Schutzgut erwartet.

Ergebnis: Es gehen kaum Kaltluftentstehungsflächen verloren. Insgesamt ist von einer geringen Beeinträchtigung dieses Schutzgutes auszugehen.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind Flora und Fauna verarmt.

Auswirkungen: Durch Bauarbeiten wird es zu Störungen von Tier- und Pflanzenwelt im Bereich kommen. Durch die grünordnerischen Maßnahmen und die neu angelegten Ausgleichsflächen wird die Diversität und die Nischenverfügbarkeit gegenüber dem Ist-Zustand deutlich erhöht.

Ergebnis: Artenarme Grünlandflächen werden in geringem Anteil versiegelt und ansonsten in naturschutzfachlich höherwertige Flächen umgewandelt. Die Erheblichkeit ist als gering bis in der Bilanz nicht vorhanden einzustufen.

2.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Beschreibung: Das Gebiet liegt in der Nähe einer Bahnlinie und Bundesstraße und wird kaum zur Erholung genutzt.

Auswirkungen: Während der Bauzeit ist mit erhöhter Frequenz von Baustellenverkehr und daher Schmutz zu rechnen. Die Feldwege werden instand gehalten. Schädliche Auswirkungen von Lärm sind nicht zu erwarten. Durch den Solarpark werden gegenüber der bestehenden Situation keine signifikanten Verschlechterungen hinsichtlich des Schutzguts erwartet.

Ergebnis: Der Mensch erfährt hinsichtlich Erholung des Lärms eine geringe Erheblichkeit der Auswirkung.

2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Das Baugebiet grenzt südlich an eine bestehende Solaranlage an und liegt in der Nähe einer östlich gelegenen Bundesstraße sowie Bahntrasse. Weiter im Norden sowie im Westen und Osten grenzen Felder an, südlich ein Wald.

Auswirkung: Während der Bauzeit sind Arbeitsgeräte und -maschinen sowie Rohbauten zu sehen. Sobald die Ausgleichsflächen und Eingrünungen eingerichtet sind, wird sich der Bereich ins Landschaftsbild einfügen.

Ergebnis: Das Schutzgut Landschaft erfährt eine geringe Beeinträchtigung.

2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung: Es sind keine Bau- oder Bodendenkmäler im Geltungsbereich der Planung bekannt. In über 600 Entfernung westlich liegen zwei Bodendenkmäler. Auf den korrekten Umgang mit Bodenfunden wird hingewiesen.

Auswirkung: Durch die Entwicklung des Gebietes ist nicht von einer Betroffenheit von Denkmälern auszugehen.

Für den Fall, dass bei Bautätigkeiten Denkmäler aufgeschlossen werden, ist in der Satzung auf Art 8 Abs. 1-2 DSchG hingewiesen.

Ergebnis: Das Schutzgut erfährt Auswirkungen geringer bis gar keiner Erheblichkeit.

2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Es liegen keine Hinweise auf negative, sich verstärkende Wechselwirkungen vor.

3. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung leistet keinen signifikanten Beitrag zu Diversität oder ökologischen Nischen. Die intensive Bewirtschaftung durch Befahren mit Maschinen und Ausbringung von Düngemitteln und Pflanzenschutz wird weiterhin durchgeführt.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidung und Verringerung

4.1.1 Schutzgut Boden und Wasser

Es werden Festsetzungen getroffen, um die Versiegelung gering zu halten. Verkehrsflächen und Umfahrten werden nicht versiegelt. Ein fachgerechter Umgang mit Aushub hilft, die Auswirkungen der Bautätigkeiten gering zu halten. Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen: nach der Beendigung der Nutzung als Solarpark sind die Anlagen abzubauen und wieder der Landwirtschaft zuzuführen.

4.1.2 Schutzgut Luft und Lokalklima

Die Stadt befürwortet die Nutzung von Solarenergie und ermöglicht damit reduzierten Ausstoß von Feinstaub und Klimagasen.

4.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen, die aufgrund intensiver Bewirtschaftung mit Maschinen, Dünger und ggf. Pflanzenschutz geringe Diversität aufweisen, werden durch Ausgleichsmaßnahmen aufgewertet. Innerhalb des Gebietes werden Pflanzenschutzmittel und Düngung untersagt. Rings um die Solarfläche werden Ausgleichsflächen und Grünflächen eingerichtet. Diese grünen Bereiche ermöglichen Ruheplätze für Vögel, Kleinsäuger und Insekten.

4.1.4 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Hier sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

4.1.5 Schutzgut Landschaft

Die gestalterischen Festsetzungen und die Grünordnung schaffen die Voraussetzungen für die harmonische Einfügung in die Landschaft. Die Höhe der Bauten wird begrenzt und das gesamte Gebiet nach Osten, Westen und Süden hin mit einer Ausgleichsfläche eingegrünt.

4.1.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Für den Fall des Auffindens von Denkmälern ist auf das Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

4.2 Ausgleich

Für den Ausgleich fallen 3.400 m² an Flächen an, die direkt im östlichen, westlichen sowie vor allem Anschluss an den Solarpark mit 15.640 m² erbracht werden. Nach „Hinweise zur Behandlung großflächiger PV-Anlagen im Außenbereich“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren, 2009/2011, wird wegen umfangreichen Minimierungskonzeptes als Kompensationsfaktor 0,1 angesetzt.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde entwickelt einen Bebauungsplan für das Flurstück. Sie unterstützt die zur Entwicklung von Solarenergie ausgewählte Fläche und kommt nach den in der Begründung dargelegten Überlegungen zum Schluss, dass dieser Auswahl gefolgt werden kann.

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

Die Schutzgüter (Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, etc.), sowie die Schwere und Kompensationsfähigkeit der Eingriffe in diese wird verbal-argumentativ dargestellt. Eine Einstufung erfolgt in drei Erheblichkeiten: gering, mittel und schwer. Hierfür wurden die einschlägigen Gesetze, Regional- und Landespläne, sowie Leitfäden herangezogen.
Für die Bewertung der Schutzgüter wurden kartographische Daten zu Geologie und Bodenkunde, Denkmal-, Arten-, Biotop- und Landschaftsschutz des Landes Bayern verwendet.

7. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

Die Gemeinde wird in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde nach 5 Jahren eine Überprüfung der Maßnahmen vornehmen:
Mit einer Durchführungs-, Anwuchs-, und Pflegekontrolle wird der Vollzug und die Dauerhaftigkeit der beschriebenen Bepflanzungen sichergestellt. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben in den Güteanforderungen der fehlenden, ausgefallenen oder entfernten Bepflanzung zu entsprechen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die naturschutzfachlich nur bedingt wertigen Flächen erfahren, trotz Aufwertung bzw. Minderung durch grünordnerische Maßnahmen einen Eingriff, der auszugleichen ist. Dieser wird durch gebietsinterne Flächen von 15.640 m² (benötigt: 3.400 m²) im westlichen, östlichen und vor allem südlichen Plangebiet bereitgestellt. Tabellarisch sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Folgenden dargestellt:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Ergebnis
Boden	mittel	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima / Luft	gering	gering	gering	gering
Tiere / Pflanzen	mittel	gering / keine	gering	gering
Mensch (Erholung)	gering	gering	gering	gering
Lärm	gering	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering	gering
Kultur- / Sachgüter	keine	keine	keine	keine

9. Referenzliste der Quellen

Umweltatlas des Landesamtes für Umwelt, Bayern:

- Übersichtsbodenkarte 1:25.000
- Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000
- Geologische Übersichtskarte 1:200.000

Bayernatlas, Landesamt für Umwelt, Landesamt für Denkmalpflege, Vermessungsamt Bayern:
Schutzgebiets- und -flächendarstellungen für Denkmäler, Naturschutzgüter und Wasserwirtschaft,
ABSP (Landsberg am Lech)

Aufgestellt:

Kaufbeuren, Gemeinde Hurlach, den

_____ _____

Thomas Haag, Stadtplaner Andreas Glatz, Erster Bürgermeister