

Präambel zur Satzung

Der Markt Dießen am Ammersee erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches –BauGB– in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), § 11f der Baunutzungsverordnung -BauNVO –in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) zuletzt geändert wurde, des Art. 81 der Bayer. Bauordnung –BayBO- zuletzt geändert am 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) des Art. 23 der Gemeindeordnung –GO- für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 3 des Bayer. Naturschutzgesetzes –BayNatSchG- (GVBl. 2011, S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert 23.12.2022 /GVBl. S. 723) folgenden qualifizierten Bebauungsplan „Sondergebiet Freiflächen Photovoltaikanlage Dießen Süd“ als Satzung.

C. Verfahrensvermerke

Der Marktgemeinderat hat am 19.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans I r „Sondergebiet Freiflächen Photovoltaikanlage Dießen Süd“ beschlossen. Der Beschluss wurde am xx.xx.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 22.05.2023 wurde am 22.05.2023 im Marktrat beraten und beschlossen.

Der Beschluss wurde mit der Öffentlichkeitsbeteiligung am xx.xx.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom xx.xx.2023 bis xx.xx.2023 und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ebenfalls vom xx.xx.2023 bis xx.xx.2023.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden abgewogen und der Entwurf mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom xx.xx.2023 am xx.xx.2023 im Marktrat beraten und beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich Begründung und Umweltbericht wurde in der Fassung vom xx.xx.2023 mit den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx. bis xx.xx. öffentlich ausgelegt. Dies wurde am xx.xx. ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom xxx erfolgte im Zeitraum vom xx.xx.x bis xx.xx.x.

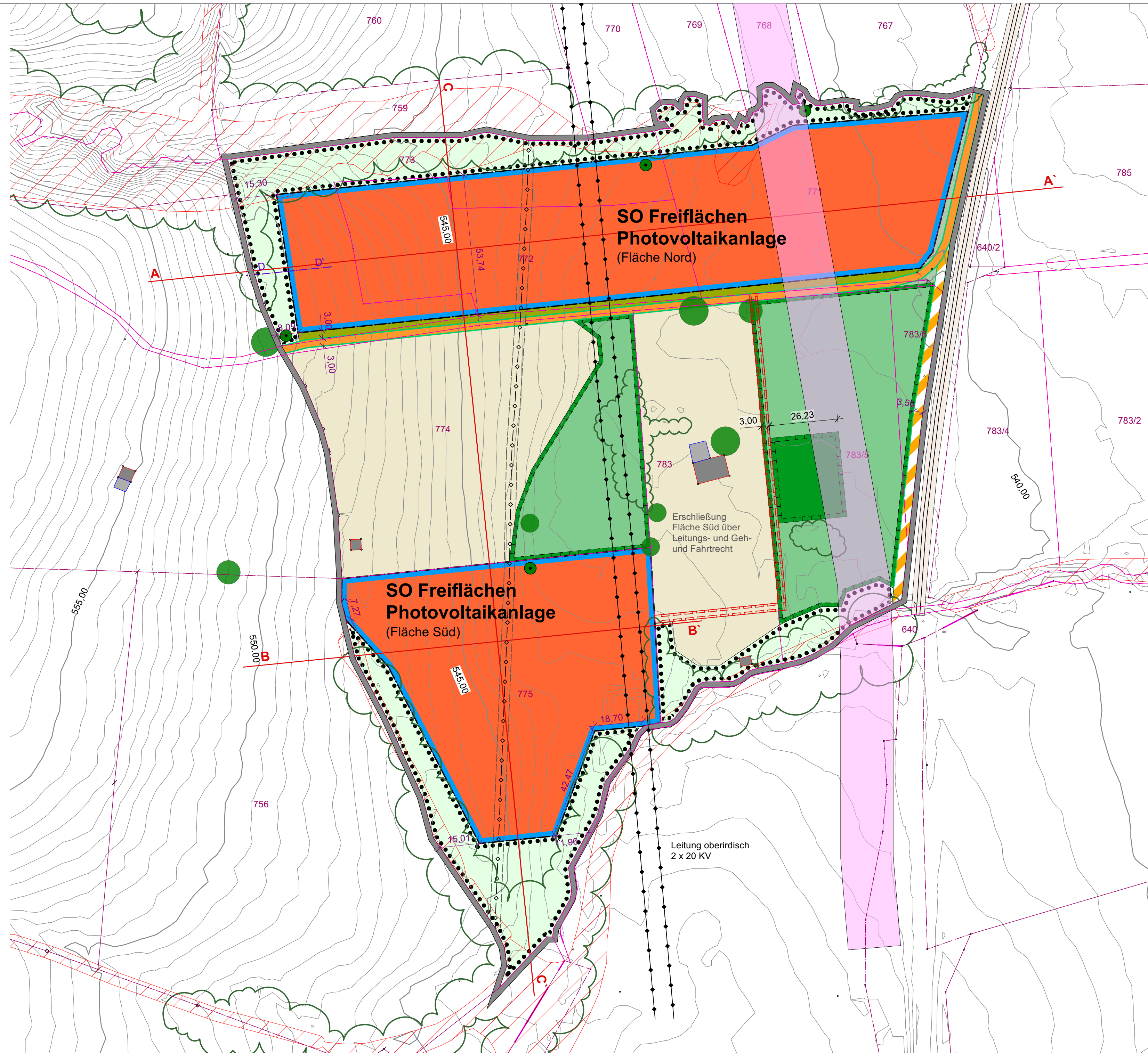
Nach Kenntnismahme und Abwägung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen hat der Marktrat Aichach mit Beschluss vom xxx den Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom xxx als Satzung beschlossen.

Die Satzungsfassung des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx. wurde ausgefertigt am.....

Dießen, den
Sandra Perzul, Erste Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Freiflächen Photovoltaikanlage Dießen Süd“ tritt durch die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom in Kraft.

Dießen, den
Sandra Perzul, Erste Bürgermeisterin



Markt Dießen, den
Sandra Perzul, Erste Bürgermeisterin

A.1 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich
- SO Art der Nutzung: Sondergebiet Freiflächen Photovoltaikanlage
- Verkehrsfläche
- Fläche besonderer Zweckbestimmung: Radweg
- Fläche für die Landwirtschaft
- Baugrenze
- Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft: Ausgleichsfläche
- Flächen zur Erhaltung der Gehölzgruppen
- private Grünfläche: Wiesengraben (zwischen Weg und Fläche Nord)
- Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft: Erhalt extensive Wiese
- Begleitgrün entlang Wirtschaftsweg
- Gehölz zu erhalten (innerhalb Geltungsbereich)
- Arbeitsraum Abwasserleitung (je 2,0 m beidseitig)
- Geh- und Fahrrecht sowie Leitungsrecht für Erschließung Fläche Süd

A.2 SONSTIGE PLANZEICHEN UND HINWEISE


- Bestehender Feldweg / Grünweg
- Flurgrenzen mit Flur-Nummer
- Flurgrenzen (nicht abgemarkt)
- Bemaßung in Metern
- Höhenlinien in 10,0m/0,50 m Schritten (Quelle: Bayer. Vermessungsverw.)
- Gleise der Deutschen Bahn (nach Luftbild)
- Gehölze Bestand (nach Luftbild)
- Einzelgehölze (nach Luftbild)
- Kartierte Biotope (nachrichtliche Übernahme)
- Bodendenkmal D-1-8032-0099 (Denkmalatlas Bayern)
- Nebengebäude Bestand
- Haupt-/Wirtschaftsgebäude Bestand
- Leitung oberirdisch (nachrichtliche Übernahme), jeweils 20 KV
- Leitung unterirdisch (nachrichtliche Übernahme): Abwasserleitung
- B B' Schnittlinien für Geländeschnitte (vgl. Anlage 1)
- D D' Schnittlinie für Detailschnitt (vgl. Anlage 2)

Müller-Hahl & Becherer Architekten PartGmbH
Katrin Mohrenweis - Landschaftsarchitektin
Büro für Landschaftsarchitektur
Dipl.-Ing. Landschaftspflege (univ.)
Bergstraße 11
86875 Emmenhausen
Tel.: 08191 - 9789 251
email: info@bureau-f-a.de
Mohrenweis.LA@t-online.de

Markt Dießen am Ammersee:
Qualifizierter Bebauungsplan Dießen I r-
"Freiflächenphotovoltaikanlage Dießen-Süd"
-Vorentwurf-
A. Zeichnerischer Teil mit Zeichenerklärung

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Planungsgebiet ist gem. § 11 Baunutzungsverordnung (Bau NVO) als Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage (SO) festgesetzt.

2.2 Zulässig ist nur die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage mit allen zugehörigen Bestandteilen.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Innerhalb des Baufensters ist die Errichtung von maximal sechs Technikgebäuden (Trafostationen und Batteriecontainern) zulässig, deren Nutzung für die Photovoltaikanlage erforderlich sein muss.

3.2 Die Wandhöhe der Technikgebäude darf max. 3,00 m, die Firsthöhe max. 4,00 m bezogen auf die natürliche Geländehöhe betragen.

3.3 Ein Technikgebäude darf höchstens 35 qm groß sein, insgesamt dürfen durch alle Technikgebäude höchstens 150 qm Grundfläche überbaut werden.

3.4 Die Höhe der Modulbauwerke darf 3,50 m bezogen auf die natürliche Geländehöhe nicht überschreiten.

3.5 Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,5, die Modulfläche wird dabei gemessen als horizontale Projektion.

3.6 Die Modultische müssen einen Reihenabstand von mindestens 3,0 m zueinander haben, gemessen als horizontale Projektion.

3.7 Die Unterkante der Modultische muss mindestens 1,00 m über dem anstehenden Gelände liegen.

4 Bauweise, Baugrenze und Grenzabstände

4.1  Baugrenze

4.2 Die baulichen Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Module und Technikgebäude) sind nur innerhalb der in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Baugrenzen zulässig.

4.3 Der Arbeitsraum für den unterirdischen Kanal (2,0 m beidseitig) ist von baulichen Anlagen (Module und Technikgebäude) freizuhalten.

4.4 Für die baulichen Anlagen sind die Grenzabstände nach BayBO sowie die Abstandsflächensatzung vom Markt Dießen einzuhalten.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Die Fassade der Technikgebäude muss in ruhigen Grün- oder Brauntönen/ Graubeige gestaltet sein. Die Dächer sind in roten oder rotbraunen Farbtönen oder als begrünte Flachdächer herzustellen.

5.2 Werbeanlagen sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

6 Einfriedungen

6.1 Eine Einfriedung ist nur innerhalb der Sonderbaufläche bis zu einer Höhe von 2,20 m zuzüglich Übersteigschutz von 30 cm über Bodenoberkante zulässig. Einfriedungen sind ohne Sockel als verstärkter Industriezaun (Gitterzaun), Knotengitterzaun oder Maschendrahtzaun auszuführen mit einer Bodenfreiheit von mindestens 0,15 m (Durchlass für Kleinlebewesen).

6.2 Der erforderliche Zaun ist in Grüntönen oder im dunklen Farbton zu errichten.

7 Grünordnung


7.1 Die Sondergebietsfläche ist als extensive Grünfläche zu gestalten. Düngung, Pflanzenschutzmittel oder Mulchen der Fläche ist unzulässig. Nach vorhergehender Beweidung ist das Mulchen zulässig. Die Fläche ist 1-2 mal pro Jahr, nicht vor dem 30.06. unter Einsatz eines insektenfreundlichen Mähwerks mit einer Schnitthöhe von 10 cm zu mähen.

7.2 Alternativ können die Flächen mit Schafen oder Jungrindern beweidet werden. Beweidung ist nur als Stoßbeweidung und nicht vor dem 30.6. zulässig.

7.3 Die internen Wege sind wasserdurchlässig zu befestigen.

7.4 Der Boden darf nur zur Rammung der Module und für die Fundamente der Technikgebäude und des Zauns versiegelt werden.

8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

8.1  Flächen zur Erhaltung der Gehölzgruppen

8.1.1 Die Bestandsgehölze im Geltungsbereich sind zu erhalten. Eingriffe im Wurzelbereich sind unzulässig, außer für die punktuelle Rammung der Modultische. Als Wurzelbereich wird die Kronentraufe senkrecht projiziert auf den Boden definiert.

8.1.2 Für naturnahe Strauchgruppen ist zur Bestandspflege ein Stocktrieb in Maximalabschnitten von 15 m zulässig. Dabei sind in einem Jahr höchstens 25 % der Gesamtlänge der Hecke auf Stock zu setzen.


8.2  Begleitgrün entlang Wirtschaftsweg

8.2.1 Die Fläche mit dem bestehenden Trockengraben ist zu erhalten. Die bestehenden Hochstauden sind mindestens alle zwei Jahre zur Hälfte zu mähen. Die andere Hälfte ist im darauffolgenden Jahr zu mähen.

8.2.3 Die Fläche kann an zwei Stellen durch eine Zufahrt unterbrochen werden. Die Zufahrt darf höchstens 4,0 m breit sein und ist wasserdurchlässig zu befestigen.

8.3  Private Grünfläche: Seitenbereiche Wirtschaftsweg (FINr. 640 TF)


8.3.1 Die Seitenbereiche im Osten der Fläche "Nord" sind als Grünflächen zu erhalten. Die Fläche kann an einer Stelle durch eine Zufahrt unterbrochen werden. Die Zufahrt darf höchstens 4,0 m breit sein und ist wasserdurchlässig zu befestigen.

8.4  Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft: Erhalt extensive Wiese

8.4.1 Die extensive Wiese ist zu erhalten. Ein Eingriff in das Bodengefüge ist unzulässig. Eine extensive landwirtschaftliche Nutzung, z.B. durch Beweidung, ist zulässig.

8.5  Gehölz zu erhalten

8.5.1 Die Einzelbäume im Geltungsbereich sind zu erhalten.

8.6  Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft: Ausgleichsfläche

8.6.2 Die Errichtung des Radwegs bedeutet einen Eingriff von 3.384 Wertpunkten nach BayKompV. Als Ausgleich sind hierfür 846 qm der artenarmen Wiese in eine artenreiche, extensive Wiese umzugestalten (vgl. Anlage 1 zum Umwelbericht).

8.6.3 Hierzu ist die Fläche zweimalig im Jahr mit schonender Technik zu mähen. Erste Mahd nicht vor dem 15. Juni, Herbstmahd ab 1. September.

8.6.4 Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen, Mulchen ist nicht zulässig.

8.6.5 Der Einsatz von Düngung oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

8.6.7 In den ersten Jahren ist Mähgut von geeigneten Spenderflächen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde nach der Herbstmahd dünn auf die gesamte Fläche aufzubringen.

8.6.8 Bis der Zielzustand erreicht ist, darf keine Beweidung erfolgen. Danach ist eine extensive Beweidung zulässig.

9 Beleuchtung und Blendwirkung

9.1 Eine nächtliche Außenbeleuchtung der gesamten Anlage ist unzulässig. Für eine notwendige Außenbeleuchtung sind als Leuchtmittel ausschließlich Natriumdampfampfen oder LED-Leuchtmittel mit einer warmweißen Farbtemperatur (S 3000 Kelvin) zulässig. Lampenaufbau und Lampenform ist möglichst wenig insektenschädlich zu konstruieren.

Markt Dießen, den

.....
Sandra Perzul, Erste Bürgermeisterin

Müller-Hahl & Becherer
Architekten PartGmbH
Büreau für architektur
Alte Bergstraße 495
86899 Landsberg am Lech
Tel.: 08191 - 9789 251
email: info@bureau-f-a.de

Büro für Landschaftsarchitektur
Katrin Mohrenweis - Landschaftsarchitektin
Dipl.-Ing. Landespflege (univ.)
Bergstraße 11
86875 Emmenhausen
Tel.: 08246 - 960758
email: Mohrenweis.LA@t-online.de

Markt Dießen am Ammersee:

Qualifizierter Bebauungsplan Dießen I r-

"Freiflächenphotovoltaikanlage Dießen-Süd"

-Vorentwurf-

B. Festsetzungen durch Text



22.05.2023