



# STADT SCHONGAU

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 71  
mit integriertem Grünordnungsplan

„SOLARPARK SCHONGAUER OSTEN“

nach § 12 BauGB Vorhaben und Erschließungsplan

## Satzung – Textliche Festsetzungen (Teil B)

Fassung vom 22.05.2012

Planbearbeitung:

Bearbeitet

**HIC - Hock Ingenieur Consulting**

Ingenieurberatung im Bauwesen  
Wasserwirtschaft-Infrastruktur-Verkehr-Umwelt  
Beratung - Planung - Bauüberwachung  
Schmiedstr. 19, D-82362 Weilheim  
Fon: 0881-9275418/19 - Fax: 9275671

Architekturbüro Christian Zaska  
Dipl.-Ing. (FH) Architekt - Energieberater (HWK)

Karolingerstraße 10, 82362 Weilheim  
Fon 0881-9277626 Fax 9277627

Grünordnung und Umwelt



DIPL.-ING.(TU) Anselm Probst  
DIPL.-ING.(FH) Josef Probst  
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner

AM ALTEN SAHNHOF 5  
82377 PENZBERG  
TELEFON (0 88 56) 92 10 0  
TELEFAX (0 88 56) 92 10 11  
e-mail: probst.landschaft@hock.de



## Textliche Festsetzungen:

### Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 und Nr. 2 BauGB)

Das Baugebiet wird nach § 11 Abs. 2 BauNVO als sonstiges Sondergebiet (SO) zur Nutzung erneuerbarer Sonnenenergie mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ festgesetzt. Zulässig ist die Erstellung der baulichen Photovoltaikanlagen und notwendigen Betriebsgebäuden mit folgenden Höhenfestsetzungen:

Mindesthöhe der Module über Geländeoberfläche:	0,70 m
Maximalhöhe der Module über Geländeoberfläche:	3,50 m
Maximalhöhe Betriebsgebäude über Geländeoberfläche:	3,60 m
Maximalhöhe Kameramasten über Geländeoberfläche:	8,00 m

Der horizontale lichte Abstand zwischen den Modulreihen hat mindestens 2,50 m zu betragen um die Pflege der privaten Grünflächen und Wartung der Photovoltaikanlage zu ermöglichen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich auf die durch Photovoltaikmodule überschirmte Fläche in senkrechter Projektion auf die Geländeoberfläche, der Betriebsgebäude und Zufahrten. Eine Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 (4) BauNVO ist ausgeschlossen. Maßgebend sind die gesamten Grundstücksflächen innerhalb des festgesetzten räumlichen Geltungsbereichs.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO wie Zentralwechselrichter, Transformatoren, Regelungs- und Überwachungstechnik sowie ggf. Lagergebäude sind zulässig. Für die notwendigen Betriebsgebäude wird eine Gesamtnutzfläche von maximal 300 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Der lichte Mindestabstand von den äußeren, umlaufenden Hangkanten der Deponie zu den Betriebsgebäuden ist mit 10,00 m und zu den Solarmodulen mit 4,00 m festgesetzt.

Die Einfriedungen sind mit transparentem Maschendrahtzaun bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zuzüglich Übersteigschutz mit 0,30 m über der Geländeoberfläche zulässig. Die Zaunanlage ist grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen. Zwischen Geländeoberkante und Zaununterkante ist ein lichter Abstand von 0,15 m frei zu halten, um Kleintieren die Durchquerung zu ermöglichen. Der lichte Abstand zwischen dem Zaun und den Hangkanten der Altdeponie hat mindestens 1,00 m zu betragen.

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

Die Abwicklung der Einrichtung und Betrieb erfolgt ausschließlich über den bestehenden Privatweg.

### Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.13 und 14 BauGB)

Die Verlegung von Strom - Erdkabeln ist nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb bzw. direkt im Anschluss entlang dem privaten Zufahrtsweg bis zur Übergabestation an den Stromversorger Lech-Elektrizitätswerke AG (LEW) zulässig.

Das an den Modulflächen ablaufende Niederschlagswasser ist direkt dem Oberboden zuzuführen. Die Regenwasserentwässerung der Betriebsgebäude hat ausschließlich auf dem Baugebiet zu erfolgen. Die einschlägigen Bestimmungen für Niederschlagswasser sowie Merkblätter DWA-M 153 und DWA- A 138 sind einzuhalten und zu beachten.



Für die Reinigung der Solarmodule mit Unterkonstruktion dürfen keine Reinigungsmittel verwendet werden.

Schmutzwasserentsorgung und weitere Ver- oder Entsorgungseinrichtungen sind auf dem Baugebiet für die Nutzung zur Erzeugung von erneuerbarem Solarstrom nicht gestattet.

Bestandsleitungen der öffentlichen Versorgung Fernwärme und Wasser sowie die Revisions - Messpegel und Lysimeterfeld der Aschedeponie müssen für die Betreiber und Behörden zugänglich bleiben. Eine Überbauung der vorhandenen Messpegel und dem Lysimeterfeld auf der Deponie ist nicht zulässig und die Mindestabstände von 3,00 m zu den angrenzenden Bauteilen sind einzuhalten.

Eine Überbauung der Flurstücksnummer 336/6 Gemarkung Schongau [L1] mit Photovoltaik-Bauteilen ist wegen dem bestehendem Hochspannungskabelrechts nur in Übereinstimmung mit der Lech-Elektrizitätswerke AG (LEW) zulässig.

### **Deponiestandort, Bodenversiegelung und Bodenschutz**

Sämtlicher Auflagen aus dem Informationsschreiben des LfU „Deponie-Info 2“ dort Ziffer 2.1. Bauliche Maßnahmen und 2.2. Betrieb der Anlage sind zu erfüllen.

Der Versiegelungsgrad des Baugebietes ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Der anstehende Oberboden ist zur Wiederverwertung zu sichern. Die Neigung des Geländes muss an jeder Stelle der Rekultivierungsschicht einen aufstaufreien Abfluss des Niederschlagswassers gewährleisten. Bei allen baulichen Maßnahmen darf das Oberflächenabdichtungssystem bestehend aus Dichtung, Drainageschicht, ggf. Vlies und Rekultivierungsschicht nicht beeinträchtigt werden.

Altlastenverdachtsflächen:

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischen zu lagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

### **Bodendenkmäler**

Im Zuge der Bauarbeiten aufgefundene Bodendenkmäler sind gemäß Art 8 Abs. 1 unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (LRA Schongau Sachgebiet 40 Tel. 08861/ 211-3333) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege – Bodendenkmalpflege – anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Der Art.8 Abs. 2 DSchG ist ebenfalls einzuhalten.

### **Rückbauverpflichtung**

Sämtliche baulichen Konstruktionsteile einschließlich der Fundamente, sind wieder zu entfernen. Die zeitliche Befristung beträgt 31 Jahre ab dem Jahr der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes.



## Grünordnung:

### Rekultivierte Bestandsflächen der Deponie auf horizontaler Ebene:

#### Fläche R 1: Gehölzpflanzung:

Als Ersatzpflanzfläche für diese Rekultivierungsfläche [R1] zwischen Alt- und Neudeponie wird eine Ausgleichsmaßnahme mit 1.430 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese ist art- und flächengleich an anderer Stelle zu ersetzen und gemäß § 9 (1a) BauGB diesem Bebauungsplan zuzuordnen. Bis spätestens 31.12.2012 hat der Vorhabensträger diese Ausgleichsfläche [R1] der Unteren Naturschutzbehörde mit dazugehörigem Entwicklungskonzept nachzuweisen.

#### Extensivwiese auf horizontaler Deponie.

Notwendiger Humusaushub ist bauseitig zu lagern und zu verwenden. Die vorhandene Humusdecke von mindestens 10 cm ist beizubehalten. Die bestehende Extensivwiese im neueren Deponieteil ist mit einer Ansaatmischung gebietsheimischer Arten des Produktionsraumes 8 (Alpen und Alpenvorland) mit 50% Kräutern und 50% Gräsern verwendet (z. B. „Blumenwiese“ von Rieger-Hofmann GmbH) nach Baufertigstellung gemäß den genehmigten Vorgaben wieder herzustellen. Auf mineralische Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

#### Pflegemaßnahmen:

Die Pflege des extensiven Grünlands erfolgt durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd ab 01. Juni, 2. Mahd ab 15. August) mit Abfuhr des Mähgutes oder durch eine extensive Schaf- oder Ziegenbeweidung. Bei sehr hohem Nährstoffgehalt des Bodens ist in den ersten zwei Jahren möglicherweise ein zusätzlicher Schnitt notwendig.

### Neupflanzungen

Die Grünordnungsmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen insbesondere im Hinblick auf den Deponiestandort Rösenau. Alle Einsaaten und Pflanzungen sind umgehend nach Fertigstellung der Baumaßnahme vorzunehmen sofern die Pflanzperiode dies noch zulässt, spätestens jedoch 1 Jahr nach Fertigstellung der Anlage.

Die Qualitätsmerkmale der Pflanzen richtet sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen. Es dürfen nur autochthone Gehölze des Herkunftsgebietes 9 (Alpen und Alpenvorland) verwendet werden. Die Pflege und Entwicklung der Ansaat obliegt dem Vorhabensträger und ist regelmäßig gemäß den Erfordernissen auszuführen. Nachpflanzungen von Ausfällen über 15% der Ansaat haben auch zu einem späteren Zeitpunkt durch den Vorhabensträger zu erfolgen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

#### Ausgleichsfläche A1 und A2:

Die Pflanzung autochthoner Sträucher erfolgt in 6 Pflanzreihen, bzw. in Kleingruppen (Herkunftsgebiet 9, Alpen und Alpenvorland). Vorgelagert wird eine Altgras- und Hochstaudenflur entwickelt.  
> (siehe Pflegekonzepte zu A 1 und A 2 im Umweltbericht)

#### Pflanzliste:

Soweit auf den Ausgleichsflächen ein Pflanzgebot für Gehölzpflanzungen festgesetzt ist, sind standortheimische und autochthone Gehölze des Herkunftsgebietes 9, Alpen und Alpenvorland der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen.



## Pflanzqualität der Sträucher als I.Str. 3 Tr. 70-90

## Sträucher:

Kornelkirsche	- Cornus mas (nicht standortheimisch)
Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Hasel	- Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	- Crataegus laevigata
Zweigrifflicher Weißdorn	- Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus
Faulbaum	- Frangula alnus
Liguster	- Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Schlehe	- Prunus spinosa
Schwarze Johannisbeere	- Ribes nigrum
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana

## Pfleßmaßnahmen:

Fertigstellungspflege bis zum Anwachsen, d.h. über ca. 3 Jahre, ist erforderlich. Konkurrenzvegetation, vor allem Tiefwurzler sind durch herausreißen der Wurzeln zu entfernen, ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Ein gelegentlicher Rückschnitt der Sträucher alle 5 bis 6 Jahre ist möglich, jedoch nur abschnittsweise. Maximal dürfen 40 % der Gehölzfläche innerhalb eines Jahres auf den Stock gesetzt werden.

Ausgleichsfläche A 3: Entfallen:Ausgleichsfläche A 4:

Diese Ausgleichsfläche ist in Anlehnung an den Bestand, Bebauungsplan Ulmenweg II in Schongau, mit hochstämmigen lokalen Obstbäumen bewährter Sorten anzulegen. Der Anteil von Apfelbäumen hat 60 bis 80% zu betragen.

Die Obstbäume sind als versetzte Reihenpflanzung der o.g. Ausgleichsfläche Ulmenweg II anzupassen mit je 100 m<sup>2</sup> ein Obstbaum. Die Obstbäume sind vor Wildverbiss und an den Wurzeln vor z.B. vor Wühlmäuse zu schützen. Eine Ansitzstange für Greifvögel ist aufzustellen.

Pflanzliste Obstbäume:

Apfelbäume	Jpf. 3j.v.	Birnen	Jpf. 3j.v.
Boskoop		Gellerts Butterbirne	
Geheimrat Dr. Oldenburg		Oberösterreichische Weinbirne	
Jakob Fischer		Schweizer Wasserbirne	
Kaiser Wilhelm			
Rote Sternrenette			
Winterrambur			

**Pflegemaßnahmen:**

Fachgerechte Pflanzung, Verbisschutz, Erziehungschnitt, Bedarfsdüngung und Schnittmaßnahmen zur Gesunderhaltung .  
> (siehe Pflegekonzept zu A 4 im Umweltbericht)

**Ausgleichsfläche A 5:**

Herstellung und Entwicklung eines Magerrasens auf der südseitigen Böschung.

Zur Untergrundvorbereitung ist ca. 30 %kiesiges Material einzuarbeiten, Oberbodenauftrag ca. 3 cm. Anschließend Mähgutübertragung durch Heudrusch von geeigneten Spenderflächen aus der näheren Umgebung (Magerrasen, Trockenrasen).

**Pflegemaßnahmen:**

Jährliche Mahd mit Mähgutentfernung  
> (siehe Pflegekonzept zu A 5 im Umweltbericht)

Stadt Schongau, den 25.05.2012

Karl Heinz Gerbl  
1. Bürgermeister

  
.....

