

## B) Satzung

### a) Präambel

Die Gemeinde Jengen erlässt aufgrund § 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 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) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der jeweils gültigen Fassung diesen Bebauungsplan, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen mit Hinweisen, der Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen sowie der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung (i.d.F.) vom 22.02.2010 als Satzung.

### b) Rechtsgrundlagen

- |    |  |  |
|----|--|--|
| 1. | Baugesetzbuch                            | Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)  |
| 2. | Baunutzungsverordnung                    | Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. S. 466).   |
| 3. | Planzeichenverordnung                    | Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1996 (BGBl. S. 58/1991 S. 58)  |
| 4. | Bundesnaturschutzgesetz                  | Bundesnaturschutzgesetz vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)   |
| 5. | Bayerische Bauordnung                    | Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2009 (GVBl. S. 385).                                    |
| 6. | Bayerisches Naturschutzgesetz            | Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Dezember 2005.                 |
| 7. | Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern | Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2009 (GVBl. S. 400) |
| 8. | Bayerisches Denkmalschutzgesetz          | Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler - Denkmalschutzgesetz - DSchG - (BayRS 2242-1-WFK), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2009 (GVBl. S. 385)  |

## **c) Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Grundstück mit der Flur Nr. 360, Gemarkung Eurishofen, wird als Sondergebiet (SO) mit der näheren Zweckbestimmung „Solaranlage“ gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung – BauNVO – festgesetzt.

Zulässig sind:

Photovoltaik-Module mit erforderlichen Aufständerungen und Gebäude für die technische Infrastruktur (Technikhaus und Trafo).

Hinweis: Nach Beendigung der Solarnutzung soll der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 8 BauGB aufgehoben werden; es soll wieder Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich entstehen.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Sondergebietes dürfen folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:

- 2.1 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 auf die Grundfläche angerechnet.

- 2.2 Höhe der baulichen Anlagen:

Die Wandhöhe des Technikgebäudes darf max. 3,50 m, die Firsthöhe max. 5,70 m, die Höhe der Modulbauwerke darf max. 3,20 m betragen. Die Wandhöhe wird dabei definiert von Oberkante Urgelände bis Oberkante Dachhaut des Technikgebäudes in der Verlängerung der Außenwand bzw. bei den Modulen bis Oberkante Modultisch.

### **3. Bauweise, Baugrenze und Größe des Baugrundstücks**

Die baulichen Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und die notwendigen Nebengebäude sind nur innerhalb der in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Es gilt die offene Bauweise.

### **4. Abstandsflächen**

Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.

### **5. Grünflächen**

Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Grünflächen sind flächig in Form einer nährstoffarmen Wiese zu begrünen. Die Flächen dürfen nicht versiegelt und nicht befahren werden, ausgenommen zu Pflegezwecken. Jegliche Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind auf den gesamten Grünflächen unzulässig.

## 6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

### 6.1 Grünflächen mit Zweckbestimmung „Anlageneingrünung und Ausgleichsflächen“

Für den zu erwartenden Eingriff in die Landschaft ist eine Ausgleichsfläche von mindestens 0,72 ha bereitzustellen und entsprechende Maßnahmen durchzuführen. Der notwendige Ausgleich erfolgt innerhalb des Bebauungsplanes auf den besonders mit einer sog. T-Linie gekennzeichneten Bereichen mit einer Gesamtläche von 9.206 m<sup>2</sup> = 0,92 ha. Hierbei ist auch ein außerhalb des Geltungsbereiches liegender Grünstreifen auf dem südlich unmittelbar anschließenden Grundstück mit der Fl. Nr. 1622 = Planbereich „b“ mit 2.069 m<sup>2</sup> einbezogen. Die vorgenannte Teilfläche auf der Fl. Nr. 1622 wird für den festgesetzten Nutzungszweck für die Dauer der Gültigkeit des Bebauungsplanes grundbuchlich gesichert. Sobald der Bebauungsplan nach Beendigung der Solarnutzung aufgehoben wird, kann die Grundbucheintragung gelöscht werden.

### 6.2 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 Sträucher, Hecken und sonstigen Vegetationsflächen müssen fachgerecht und entsprechend der ökologischen Entwicklungsziele gepflegt und auf die Dauer des Eingriffs erhalten werden.

### 6.3 Flächen für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft Pflanzflächen:

Die Flächen zum Ausgleich und zur Eingriffsminderung sollen nahezu 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 ungedüngte artenreiche Feldgehölz- und Gehölzsäume bzw. extensives Grünland umgewandelt. Die Extensivwiese, siehe Teilfläche „a“ mit 1.274 m<sup>2</sup>) wird mit einem Saatmaterial mit mindestens 30 % Kräuteranteil begrünt (z.B. Fettwiese, Blumenwiese, von Rieger-Hofmann). Die Krautsäume entlang der Heckenpflanzung entlang der östlich und westlich begrenzenden Wege werden mit einer speziellen Krautsaummischung begrünt (z.B. Schmetterlings- und Wildbienenbaum von Rieger-Hofmann).

### 6.4 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.

### 6.5 Pflege der privaten Grünflächen und der Ausgleichsmaßnahmen:

Die Feldgehölzpflanzungen sind regelmäßig fachgerecht, abschnittsweise zu verjüngen, ohne die Pflanzen „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 Vegetationsbestandes 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. Ein Schaf wird mit 0,15 GV berechnet. Eine Beweidung sollte frühestens ab 01.07 eines Jahres und in Abständen von mind. 4 Wochen erfolgen, damit sich die Vegetation regenerieren kann. Es darf max. 3 x pro Jahr aufgetrieben werden.

6.6 Artenliste

6.6.1 Pflanzflächen:

Auf den zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehenen Flächen ist nach der unten aufgeführten Pflanzliste eine 2-reihige Feldgehölzhecke entlang der Nord- und Westseite und entlang der Ost- und Südseite eine 3-reihige Hecke anzulegen und zu pflegen.

Bei Verschattung der Anlage können einzelne Gehölzgruppen der Pflanzungen zurückgeschnitten werden.

Als Pflanzraster wird ein Abstand von ca. 1,0 m x 1,5 m festgesetzt. Die Lücken auf der Südseite dürfen maximal 7 Meter betragen. Die Südseite ist aber insgesamt zu  $\frac{3}{4}$  der Länge mit Sträuchern zu bepflanzen. Es sind Gehölze in Gruppen (2 bis 7 Stück) der gleichen Art zu pflanzen. Die Heister sind auf die gesamte Grundstückslänge zu verteilen.

**Gehölzarten**

Als Gehölze sind folgende Arten mit mindestens der angegebenen Pflanzgröße zu pflanzen:

	Acer campestre (Feldahorn), Heckenpflanze oder Heister 150 -200
	Carpinus betulus (Hainbuche), Heckenpflanze oder Heister 150 -200
	Cornus mas (Kornelkirsche), Sträucher 60-100
	Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Sträucher 60-100
	Corylus avellana (Haselnuß), Sträucher 60-100
	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Sträucher 60-100
	Ligustrum vulgare (Liguster), Sträucher 60-100
	Malus sylvestris (Apfel), Sträucher 60-100
	Prunus padus (Traubenkirsche), Sträucher 60-100
	Prunus spinosa (Schlehe), Sträucher 60-100
	Pyrus communis (Birne), Sträucher 60-100
	Rhamnus cartharticus (Kreuzdorn), Sträucher 60-100
	Rosa arvensis (Feldrose) Str. 60-200
	Rosa canbina (Hundsrose), Str. 60-100
	Rosa Pimpinellifolia (Bibernellrose) Str. 60-100
	Rosa rubignosa (Schottische Weinrose), Str. 60-100
	Salix caprea (Salweide), Sträucher 60-100
	Salix purpurea (Purpurweide), Sträucher 60-100
	Sambucus nigra (Holunder), Sträucher 60-100
	Sorbus aucuparia (Eberesche), Heister 150-200

Auf der Nordseite sind auf die gesamte Länge verteilt zusätzlich folgende Bäume zu integrieren:

10 St	Prunus avium (Vogelkirsche), Heister 150-200
10 St	Sorbus domestica (Speierling), Heister 150-200

Sukzessionsflächen von Säumen:

Im Anschluss an die Feldgehölzpflanzung ist die natürliche Entwicklung von Gehölzsaumvegetation zu fördern und deren Bestand zu pflegen.

#### 6.6.2 Grenzabstände:

Bei **Anpflanzungen von Sträuchern** sind folgende Mindestabstände einzuhalten:

- zu landwirtschaftlichen Flächen mindestens 4 m von Mitte Strauch
- zu landwirtschaftlichen Wegegrundstücken mindestens 3 m von Mitte Strauch.

Bei **Anpflanzungen von Bäumen** sind folgende Mindestabstände einzuhalten:

- zu landwirtschaftlichen Flächen mindestens 6 m von Mitte Baum
- zu landwirtschaftlichen Wegegrundstücken mindestens 4 m von Mitte Baum

### 7. Gestaltung von baulichen Anlagen und Stellplätzen

7.1 Bei der Gestaltung der Nebengebäude (Trafo und Technikhaus) wird Bezug genommen auf die Gestaltung der üblichen landwirtschaftlichen Betriebsgebäude im Außenbereich, d. h. Holzverschalung, geputzte Fassade, symmetrisches Satteldach mit Ziegeldeckung und Dachüberstand; bei kleineren Gebäuden bis 2,50 m Höhe genügt auch ein Flachdach.

#### 7.2 Stellplatz und Zufahrt

Stellplätze und Zufahrt dürfen nicht versiegelt werden. Schotterrasen sind zulässig. Stellplätze dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen gebildeten überbaubaren Fläche errichtet werden.

### 8. Einfriedungen

Aus versicherungstechnischen Gründen darf die Photovoltaikanlage nicht frei zugänglich sein; daher ist sie durch einen mind. 2,00 m hohen Zaun zu sichern; Lage siehe Planzeichnung. Die Einzäunung ist ohne Sockel durchzuführen. Der Zaun hat eine Bodenfreiheit von 15 cm.

### 9. Regenwasserversickerung

Das auf den überdachten Grundflächen sowie auf den Solaranlagen anfallende Niederschlagswasser ist zur Verringerung des Wasserabflusses und zur Anreicherung des Grundwassers auf dem Grundstück flächig über die bewachsene Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Dabei ist sicherzustellen, dass anfallendes Abwasser bei der Reinigung der Module ordnungsgemäß entsorgt wird.

### 10. Hinweise

#### 10.1 Bodendenkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass trotz der in den vergangenen Jahren durchgeführten amtlichen Inventarisierungen 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 oder der unteren Denkmalbehörde, Landratsamt Ostallgäu, ge-

meldet werden müssen.

Im § 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz heißt es:

„Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: [hanns.dietrich@blfd.bayern.de](mailto:hanns.dietrich@blfd.bayern.de) oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.“

## 10.2 Bodenschutz

Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendigste begrenzt werden. Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Ver-nichtung oder Vergeudung zu schützen.

Bei Oberbodenarbeiten sollen die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Land-schaftsbaues“, DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden.

## 10.3 Altlasten

Im Plangebiet befinden sich keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen.

## 11. Inkrafttreten

Die vorstehende Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Jengen, ..... 23. FEB. 2010

  
-----

Franz Hauck, Erster Bürgermeister



### C) Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 für den Bereich „Eurishofen - Solarpark 3“ in seiner Sitzung vom 26.10.2009 beschlossen, den Vorentwurf beraten und die Zustimmung für das frühzeitige Verfahren erteilt.

Der Aufstellungsbeschluss mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 06.11.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 03.11.2009 frühzeitig nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt, unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gebeten.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.11.2009 bis 27.11.2009 durch Auslegung des Vorentwurfs und zwar in der Gemeinde Jengen und in der Verwaltungsgemeinschaft Buchloe.

Der Gemeinderat hat am 14.12.2009 das Ergebnis des frühzeitigen Verfahrens abwägend zur Kenntnis genommen und den Billigungsbeschluss zur öffentlichen Auslegung für den Entwurf gefasst.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Abstimmung mit der Nachbargemeinde erfolgte mit Schreiben vom 04.01.2010.  
Es wurde gleichzeitig auf die Durchführung der öffentlichen Auslegung hingewiesen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 11.01.2010 bis einschließlich 10.02.2010.

Der Gemeinderat hat nach Kenntnisnahme und Abstimmung über das Ergebnis des Verfahrens – Abwägung der vorgetragenen Anregungen und Stellungnahmen - den Bebauungsplan Nr. 30 für das Gebiet „Eurishofen - Solarpark 3“ in seiner Sitzung am 22.02.2010 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 30 „Eurishofen - Solarpark 3“ tritt durch die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 10.02.2010 in Kraft.