

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 (integriert bei der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes), jeweils in der Fassung vom 15.03.2010 als Satzung.

b) Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) und zuletzt geändert vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006 S. 3316). 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 Erstes Gesetz zur Änderung des BNatschG vom 12.12.2007 (BGBl. I S. 2873, bekannt gemacht am 18.12.2007. Bundesnaturschutzgesetz vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)
5. Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I). 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 (BayNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1998 (GVBl. S. 593), geändert durch das Gesetz vom 27. Dezember 1990 (GVBl. S. 532). 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 (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBI S. 136). Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBI S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2009 (GVBI S. 400)
8. Bayerisches Denkmalschutzgesetz Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDSchG vom 25. Juni 1973 (GVBI S. 328), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 1994 (GVBI S. 622) – BayRS 2242-1-K. Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler - Denkmalschutzgesetz - DSchG - (BayRS 2242-1-WFK), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2009 (GVBI S. 385)

c) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Grundstück mit der Flur Nr. 314, Gemarkung Eurishofen, wird als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der näheren Zweckbestimmung „SO - Solar“ gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung – BauNVO – festgesetzt.
Zulässig sind:
Photovoltaik-Module mit erforderlichen Aufständern und Gebäude für die technische Infrastruktur (Technikhaus und Trafo).
- 1.2 Unter Hinweis auf § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass nach Ablauf der Nutzung innerhalb der Sonderbaufläche Solar die gesamte Fläche einschließlich der für die Solaranlage eingerichteten Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden muss.

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 maximal 2,5 m, die Höhe der Modulbauwerke darf maximal 3 m betragen.

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.

4. **Abstandsflächen**

Es gelten die Abstandsflächenregeln der BayBO.

5. **Grünflächen**

5.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind flächig 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.

Die Flächen des Sondergebietes werden in Form einer nährstoffarmen Wiese begrünt.

Die Flächen außerhalb der Einzäunung sind zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln als

- artenreiche, nährstoffarme Extensivgrünlandflächen
- Feldgehölze.

Umfahrungen oder Zufahrten erfolgen über begrünte Kieswege.

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 1,5 ha bereit zu stellen und entsprechende Maßnahmen durchzuführen. Der notwendige Ausgleich erfolgt innerhalb des Bebauungsplanes auf den besonders mit einer sog. T-Linie gekennzeichneten Bereichen als dreireihige Hecke aus standortgerechten Sträuchern/Gehölzen mit einer Größe von 9.136 m² (hiervon werden die 5 m breiten Flächen der „Ortsrandeingrünung“ mit 3.289 m² abgezogen) und in der Südostecke mit einer extensiven Wiese mit einer Größe von 3.125 m². Es wird zusätzlich eine externe Ausgleichsfläche auf der Fl. Nr. 370 Gemarkung Eurishofen, mit 5.900 m² sichergestellt, siehe Anlage zum Bebauungsplan Nr. 31. Auf dieser Fläche links des Hühnerbachs und nördlich des geplanten Hochwasserdamms sind die bereits auf der übrigen Fläche der Fl. Nr. 370 begonnenen Maßnahmen der Bepflanzung fortzusetzen. Es sind folgende Pflanzungen zu veranlassen:

- 1.) Pflanzung von 40 Obsthochstämmen im Abstand von ca. 10x15 Meter. Die Obstbäume sind in einer Mindestpflanzgröße von H, 3xv, StU 8-10 zu pflanzen. Es sind robuste heimische Sorten zu verwenden.
- 2.) Die Wiesenfläche ist extensiv gemäß den Vorgaben unter Punkt 6.5 zu bewirtschaften.

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 Bäume, Sträucher 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 um die gesamte Anlage mit einer Breite von mind. 8 m 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 Krautsäume entlang der Heckenpflanzung sind mit einer speziellen Krautmischung zu begrünen (z. B. Schmetterlings- und Wildbienenbaum von Rieger-Hofmann).

Die 3.125 m² große Fläche in der Südostecke des Plangebietes ist von Ackerland in Extensivwiese mit mind. 30 % Kräuteranteil (z. B. Fettwiese und Blumenwiese von Rieger-Hofmann) zu gestalten; dies gilt auch für die externe Ausgleichsfläche auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 370 Gemarkung Eurishofen.

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.

Nicht angewachsene bzw. abgestorbene Bäume/Gehölze sind entsprechend ihrer Art, Größe und Qualität zu ersetzen. Dies gilt insbesondere für die externe Ausgleichsfläche.

Sämtliche Wiesenflächen und Gehölzsäume, sowohl innerhalb der Anlage als auch außerhalb der Einzäunung, sind zur Förderung eines artenreichen Vegetationsbestandes extensiv zu pflegen:

Pflege der Wiesenfläche: 2-malige Mahd (Juni und August/September) pro Jahr mit Mähgutabfuhr unter Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutz sowie Mulchmahd.

Pflege der Saumstrukturen: nach erfolgter Bestandsentwicklung reicht eine 1-malige Mahd pro Jahr, möglichst im Frühjahr, u. U. auch im Spätherbst möglich. Der Saum ist zu mähen und das Mähgut abzuräumen. Keine Mulchmahd!

6.6 Artenliste

6.6.1 Pflanzflächen:

Auf den zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehenen Flächen ist nach der unten aufgeführten Pflanzliste eine 3-reihige Feldgehölzhecke entlang der Nord- und Westseite und entlang der Ostseite 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

Für die externe Ausgleichsfläche Fl. Nr. 370 Gemarkung Eurishofen zur Anlegung einer Streuobstwiese sind folgende Arten vorgesehen:

Arten	Unterlagen	Anteil %
Apfel Hochstamm Heimische Sorten	Bittenfelder, Grahams Jubiläumsapfel	45
Birne Hochstamm Heimische Sorten	Kirchensaller Mostbirne	15
Kirsche Hochstamm Heimische Sorten	Prunus avium	20
Pflaume Hochstamm Heimische Sorten	Prunus myrobalana	10
Sauerkirsche Hochstamm Heimische S.	Prunus mahaleb	10

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. Aufgrund der geringen Höhe von voraussichtlich nur 2,50 m wird hier Flachdach vorgeschlagen.

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, gemeldet 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 oder die zuständige Untere Denkmalsschutzbehörde.“

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, 16. MRZ. 2010



Franz Hauck, Erster Bürgermeister



C) Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 für den Bereich „Eurishofen - Solarpark 4“ in seiner Sitzung vom 14.12.2009 beschlossen. Gemäß der positiven Grundsatzentscheidung Anfang November 2009 für die gegenständliche Anlage kann das frühzeitige Verfahren eingeleitet werden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 02.01.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 20.11.2009 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 04.01.2010 bis 18.01.2010 durch Auslegung des Vorentwurfs und zwar in der Gemeinde Jengen und in der Verwaltungsgemeinschaft Buchloe sowie durch eine Bürgeranhörung am 18.01.2010.

Der Gemeinderat hat am 18.01.2010 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 03.02.2010.

Es wurde gleichzeitig auf die Durchführung der öffentlichen Auslegung hingewiesen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 08.02.2010 bis 08.03.2010.

Der Gemeinderat hat nach Kenntnisnahme und Abstimmung über das Ergebnis des Verfahrens – Abwägung der vorgetragenen Anregungen und Stellungnahmen - den Bebauungsplan Nr. 31 für das Gebiet „Eurishofen - Solarpark 4“ in seiner Sitzung am 15.03.2010 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 31 „Eurishofen - Solarpark 4“ tritt durch die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 10.04. 2010 in Kraft.