

B) Satzung

a) Präambel

Die Gemeinde Jengen erlässt aufgrund § 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 91 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 11.04.2005 als Satzung.

b) Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch	(BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), 1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	(UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350)
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).
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)
Bayerische Bauordnung	(BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 1998 (GVBl. S. 439).
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).
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern	(GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 136).
Bayerisches Denkmalschutzgesetz	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDSchG vom 25. Juni 1973 (GVBl. S. 328), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 1994 (GVBl. S. 622) – BayRS 2242-1-K.

c) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Grundstück mit den Flur Nm. 327 und 326, Gemarkung Ummenhofen, wird als Sondergebiet (SO) mit der näheren Zweckbestimmung „Solaranlage“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung – BauNVO – festgesetzt.

Zulässig sind:

Photovoltaik-Module mit erforderlichen Aufständern und Gebäude für die technische Infrastruktur (Wechselrichterraum, Trafo und Übergabestation).

2. Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Sondergebietes dürfen folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:

2.1 Grundflächenzahl: 0,35, bezogen auf die Fläche innerhalb der Einzäunung.

Die Berechnung der Grundfläche erfolgt nach § 19 BauNVO, wobei die nicht überbauten Grundstücksteile zwischen den Modulreihen auf die Grundfläche nicht angerechnet werden.

Wasserdurchlässig gestaltete Flächen, wie z. B. geschotterte Zufahrt und Stellplätze, werden ebenfalls nicht auf die Grundfläche angerechnet.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen:

Die Wandhöhe des Elektrogebäudes darf max. 3,60 m, die Firsthöhe max. 5,70 m, die Höhe der Modulbauwerke darf max. 2,90 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.

Es gilt die offene Bauweise, wobei die Modulreihen auch über 50 m Länge aufweisen dürfen.

4. Abstandsflächen

Die erforderlichen Abstandsflächen zwischen den baulichen Anlagen betragen unter Hinweis auf Art. 7 BayBO mindestens 3,00 m. Bei Anpflanzungen sind die Mindestabstände des Bayer. Nachbarrechtes einzuhalten.

5. Grünflächen

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, artenreichen Extensivwiese begrünt.

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

- artenreiche, nährstoffarme Extensivgrünlandflächen
- Feldgehölze.

Umfahrungen oder Zufahrten erfolgen über 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 1,4 ha bereitzustellen und entsprechende Maßnahmen durchzuführen. Der notwendige Ausgleich erfolgt innerhalb des Bebauungsplanes auf den besonders gekennzeichneten Teilflächen der Flur Nr. 326 und 327, Gemarkung Ummenhofen. 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 privaten Grünflächen unzulässig.

Sonstige Ausgleichsmaßnahme innerhalb der Anlage:

Innerhalb der nicht durch Modulreihen belegten Freifläche um den Mast der Elektrofreileitung L4 bzw. dem Gittermast Nr. 31 sind Feuchtlebensräume in Form von Amphibienlaichgewässer mit temporär wasserführenden Gewässermulden und kleinen Teichen, die durch Oberflächenwasser gespeist werden, einzurichten.

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. Es dürfen nur Waldbäume gepflanzt werden, die dem Gesetz für Forstliches Vermehrungsgut entsprechen.

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

Als übergeordnetes Ziel gilt es, alle Flächen, die für die Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt sind, von ökologisch wertarmen Flächen zu ökologisch wertvollen Biotopen zu entwickeln und zu pflegen. Dies soll neben der verbesserten Artenschutzfunktion auch wesentlich zur Bereicherung des Landschaftsbildes und zur Einbindung der Anlage in die Landschaft dienen.

Konkret sollen als Ausgleichsflächen und zur Eingriffsminderung 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 bzw. Intensivgrünland in ungedüngte artenreiche Feldgehölz- und Gehölzsäumbiotope umgewandelt. Unregelmäßige Ausbuchtungen der Feldgehölzpflanzung sollen den ökologisch besonders wertvollen Anteil der Gehölzrandflächen erhöhen.

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 zur Aushagerung die ersten drei Jahre zwei mal pro Jahr und danach in Form von einjähriger Mahd. Die Mahd soll erst relativ spät, d.h. nach der Aussamung erfolgen. Das Mähgut ist von den Flächen zu entfernen. 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 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen Flächen ist nach der unten aufgeführten Pflanzliste eine Feldgehölzpflanzung anzulegen und zu pflegen.

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

Als Pflanzraster wird ein Abstand von ca. 1,25 m x 1,25 m festgesetzt.

Mindestqualität sind zweimal verpflanzte Sträucher ohne Ballen, Höhe H 60 - 100 cm.

Gehölzarten

Um die Beschattung der Solarmodule zu vermeiden werden größer werdende Bäume nur an der Nordgrenze gepflanzt.

An der Südseite können wegen des dort höheren Sonnenstandes zumindest kleinere Bäume in der 2. und 3. Pflanzreihe von Süden gepflanzt werden.

An der Westseite können wegen der dort breiteren Pflanzfläche zumindest kleinere Bäume in der 2. und 3. Pflanzreihe von Westen gepflanzt werden.

Auf der Ostseite der Anlage kommen wegen des dort niedrigen Sonnenstandes nur Sträucher zur Anpflanzung, um Beschattungen der Module zu vermeiden.

WO = Wuchsordnung

1 = Waldbaum; 2 = Waldrandbaum groß; Waldrandbaum, klein; 4 = Strauch

Deutscher Name	Botanischer Name	*	Pflanzreihe	N = Nur	Anteil
Feldahorn	Acer campestre	WO	von Ost, ab 3. Reihe	in Norden S, W, N	in %

Feldahorn	Acer campestre	2	ab 3. Reihe	S, W, N	1
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	1	ab 3. Reihe	N	0,1
Spitzahorn	Acer platanoides	1	ab 3. Reihe	N	0,1
Birke	Betula verrucosa	2	ab 3. Reihe	N	0,1
Weißbuche	Carpinus betulus	2	1.+2. Reihe	S, W, N	0,3
Hartriegel	Cornus sanguinea	4	1.+2. Reihe	O-S-W-N	10
Haselnuß	Corylus avellana	4	ab 2. Reihe	O-S-W-N	5
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	4	ab 2. Reihe	O-S-W-N	5
Rotbuche	Fagus sylvatica	1	ab 3. Reihe	N	0,1
Esche	Fraxinus excelsior	1	ab 3. Reihe	N	0,1
Liguster	Ligustrum vulgare	4	1.+2. Reihe	O-S-W-N	10
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	4	1.+2. Reihe	O-S-W-N	10
Wildapfel	Malus communis	3	ab 2. Reihe	S, W, N	1,5
Stieleiche	Quercus robur	1	ab 3. Reihe	N	0,1
Vogelkirsche	Prunus avium	2	ab 3. Reihe	N	0,5
Traubenkirsche	Prunus padus	3	ab 3. Reihe	S, W, N	0,4
Schlehe	Prunus spinosa	4	1.+2. Reihe	O-S-W-N	5
Kreuzdorn	Rhamnus cartharticus	4	1.+2. Reihe	O-S-W-N	5
Feld-Rose	Rosa arvensis	4	1. Reihe	O-S-W-N	5
Hunds-Rose	Rosa canina	4	1. Reihe	O-S-W-N	20
Zimtrose	Rosa majalis	4	1. Reihe	O-S-W-N	3
Salweide	Salix caprea	3	ab 3. Reihe	S, W, N	0,5
Holunder	Sambucus nigra	4	1.+2. Reihe	O-S-W-N	4
Traubenholunder	Sambucus racemosa	4	1.+2. Reihe	O-S-W-N	2
Mehlbeere	Sorbus aria	3	ab 2. Reihe	S, W, N	0,5
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	3	ab 2. Reihe	S, W, N	0,5
Winterlinde	Tilia cordata	1	ab 3. Reihe	N	0,1
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	1	ab 3. Reihe	N	0,1
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	4	1.+2. Reihe	O-S-W-N	5
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus	4	1.+2. Reihe	O-S-W-N	1

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
- siehe auch Anlage in der Begründung: Systemquerschnitt

7. Gestaltung von baulichen Anlagen und Stellplätzen

- 7.1 Bei der Gestaltung der beiden Nebengebäude Wechselrichter Station (WR-Station) und Übergabestation (ÜS-Station) wird Bezug genommen auf die Gestaltung der üblichen landwirtschaftlichen Betriebsgebäude im Außenbereich, d. h.

Holzverschalung, geputzte Fassade, Satteldach mit Ziegeldeckung und Dachüberstand.

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. 2,50 m hohen Zaun zu sichern; Lage siehe Planzeichnung. Die Einzäunung ist ohne Sockel durchzuführen. Im unteren Zaunbereich sind größere Maschenweiten von mindestens 15 x 15 cm erforderlich.

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.

10. Hinweise

10.1 Bodendenkmalpflege

Seitens des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Dienststelle Schwaben der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Thierhaupten, sind Bodendenkmäler in der Nähe des Plangebietes bekannt.

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 gemeldet werden müssen.

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 Verwitterung oder Vergeudung zu schützen.

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

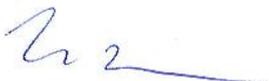
10.3 Altlasten

Im Plangebiet befinden sich keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen.

11. Inkrafttreten

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

Jengen, **12. APR. 2005**2005



Franz Hauck, Erster Bürgermeister



(Siegel)

C) Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 für den Bereich „Solarpark Koneberg“ in seiner Sitzung vom 26.07.2004 – Beschluss Nr. 0361 - beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.10.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 20.10.2004 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.

Der Termin für die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 29.01.2005 gleichzeitig mit der Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 14.02.2005 um 19.30 Uhr in der Gemeindeverwaltung Jengen, Kirchplatz 7.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgte mit Schreiben vom 16.02.2005. Es wurde gleichzeitig auf die Durchführung der öffentlichen Auslegung hingewiesen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 21.02.2005 bis 21.03.2005.

Der Gemeinderat hat nach Kenntnisnahme und Abstimmung über das Ergebnis des Verfahrens – Abwägung der vorgetragenen Anregungen und Stellungnahmen - den Bebauungsplan Nr. 24 für das Gebiet „Solarpark Koneberg“ in seiner Sitzung am 11.04.2005 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 24 tritt durch seine Bekanntmachung vom 2005 in Kraft.