

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 169 "Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage Riederbergleiten in Affalterbach"

## Präambel

Die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm beschließt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 169  
"Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage Riederbergleiten in Affalterbach"  
als

## SATZUNG.

Bestandteile der Satzung sind

- A.) **Planzeichnung**
- B.) **Festsetzungen durch Planzeichen**
- C.) **Festsetzungen durch Text**
- D.) **Hinweise durch Planzeichen**
- E.) **Hinweise durch Text**
- F.) **Verfahrensvermerke**
- G.) **Geländeschnitte**
- H.) **Vorhaben- und Erschließungsplan**

Stand Entwurf jeweils vom 21.06.2024

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB beigefügt.

Bestandteil der Satzung ist der Vorhaben- und Erschließungsplan mit der Vorhabensbeschreibung in der Fassung vom 21.05.2024.

Anlagen:

- Umweltbericht und Eingriffsermittlung vom 21.06.2024 (Landschaftsarchitekt Norbert Einödshofer)
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Januar 2019 (Diplombiologin Diana Härfner)
- Geologisches Gutachten vom 31.01.2019 (Büro für Altlastensanierung und Umweltberatung - Dipl.-Geologe J. Rossmann)
- Blendgutachten vom 09.11.2023 (IFB Eigenschenk GmbH)

## B.) Festsetzungen durch Planzeichen

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

- SO Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO gemäß Festsetzung durch Zweckbestimmung: Freiflächenphotovoltaikanlage

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

- z.B. max. OK 452,18 maximale Oberkante baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull innerhalb der Baubeschränkungszone gemäß Hinweise durch Planzeichen D.4 (§§ 16 und 18 BauNVO)

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Feldweg mit öffentlicher Widmung

### 5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB und Abs. 6 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen

### 6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 6.1 Grünfläche als Wiesenweg
- 6.2 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 6.3 Anpflanzungen von Einzelbäumen
- 6.4 Anpflanzungen von Feldhecken als Strauchpflanzung
- 6.5 zu erhaltene Gehölze (schematische, lageunscharfe Darstellung)
- 6.6 naturschutzfachliche Ausgleichsfläche

## 7. Sonstige Planzeichen

- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 7.2 Abgrenzung von Teilgebieten unterschiedlicher Höhenfestsetzungen innerhalb der Baubeschränkungszone nach Punkt B.2. (§ 16 BauNVO)

## C.) Festsetzungen durch Text

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

- 1.1 Das Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaikanlage festgesetzt.
- 1.2 Innerhalb des Sondergebietes nach C.1.1 mit der Zweckbestimmung "Freiflächenphotovoltaikanlage" sind nur
  - Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in Form einer Freiflächenphotovoltaikanlage einschließlich deren untergeordneten, für die Errichtung und den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen samt Batteriespeicher,
  - sonstige für die Errichtung und den Betrieb erforderliche Erschließungsanlagen und Anbindungen an das öffentliche Strom- und Telekommunikationsnetz sowie
  - Wege und Verkehrsflächen zur Erschließung der Freiflächenphotovoltaikanlagen zulässig, sofern sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens verpflichtet hat.

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

- 2.1 Die maximale zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sondergebiet wird mit 0,7 festgesetzt.
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO
  - Solarmodule**  
Die Oberkante (Fertighöhe) der Solarmodule ist bis max. 5,0 m zulässig. Die Fertighöhe wird gemessen von der gleichmäßig geneigten Bodenoberfläche (bestehendes Gelände) bis zur Oberkante der Solarmodule. Die maximale Oberkante baulicher Anlagen darf innerhalb der Baubeschränkungszone gemäß Hinweise durch Planzeichen D.4.1 die Oberkante gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.2.2 in Meter über Normalhöhennull nicht überschreiten.

### 3. Geländeänderungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

- Böschungen dürfen maximal mit einem Verhältnis von Böschungshöhe zu -länge von 1:2 ausgeführt werden und müssen einen Grenzabstand von mindestens 1,0 m aufweisen.

### 4. Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

- 4.1 Einfriedungen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.2 Als Einfriedungen sind nur offene Zaunanlagen ohne Sockel mit einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Hierbei muss die Zaununterkante mindestens 15 cm über geplanten Gelände liegen.

## 5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

(z. B. Trafostationen, Wechselrichter, etc., die für den Betrieb der Freiflächenphotovoltaikanlage erforderlich sind)

- 5.1 Die Wandhöhe ist bis max. 4,0 m zulässig. Die Wandhöhe wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geeigneten Dächern und als Oberkante der Attika bei Flachdächern. Als unterer Bezugspunkt ist das bestehende Gelände maßgebend.
- 5.2 Die Grundfläche aller Nebenanlagen ist in Summe bis max. 120 m<sup>2</sup> zulässig. Zuwegungen sind hierbei nicht anzurechnen.
- 5.3 Es sind begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung bis max. 10° zulässig.
- 5.4 Dachdeckung  
Metalldäckungen dürfen nur beschichtet ausgeführt werden. Grelle, hochglänzende oder stark reflektierende Materialien sind unzulässig. Anlagen solarer Strahlungsenergie sind zulässig. Gründächer sind zulässig.
- 5.5 Fassaden sind in matten, pastellfarbenen Anstrichen sowie Holzverschalungen zulässig.

## 6. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1 Grünfläche als Wiesenweg  
Ansaat mit zertifiziertem Regio-Magerrasen-Saatgut (Unterbayerisches Hügelland - Hu). Dabei ist ein Kräuteranteil von 30 % in der Ansaatmischung einzuhalten.  
Pflege: max. 2-malige Mahd pro Jahr, wobei die erste Mahd frühestens ab Mitte Juli durchzuführen ist.  
Anfallendes Mähgut ist abzutransportieren und einer fachgerechten Verwendung zuzuführen. Auf jegliche Düngung und den Einsatz von chemischem Pflanzenschutz ist zu verzichten.
- 6.2 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Diese Grünflächen sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzung B.6.3 und B.6.4 mit Einzelbäumen und Feldhecken zu bepflanzen (Ausführung und Artenauswahl gemäß Festsetzungen durch Text Punkt C.6.3 und C.6.4).  
Vorhandene Gehölzbestände innerhalb dieser Flächen sind zu erhalten und zu entwickeln. Die verbleibenden Grünflächen sind mit zertifiziertem Regio-Magerrasen-Saatgut (Unterbayerisches Hügelland - Hu) anzusäen. Dabei ist ein Kräuteranteil von 30 % in der Ansaatmischung einzuhalten.
- 6.3 Anpflanzung von Einzelbäumen  
Auswahl:  
heimische, standortgerechte Laubbäume 1. + 2. Wuchsordnung  
Acer campestre (Feld-Ahorn)  
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Fagus sylvatica (Rot-Buche)  
Prunus avium (Vogel-Kirsche)  
Quercus robur (Stiel-Eiche)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)  
Tilia cordata (Winter-Linde)  
Ulmus laevis (Flatter-Ulme)  
Ulmus minor (Feld-Ulme)  
Mindestpflanzqualität: H, 2xv, StU 10-12 cm  
Stückzahlen und Standort jeweils entsprechend der zeichnerischen Festsetzung (vom dargestellten Standort kann bis 5m abgewichen werden).  
Zu verwenden sind ausschließlich autochthone Gehölze der Herkunftsregion 9 „Tertiärhügelland, Schotterplatten und Schwäbisch-Bayerische Jungmoränenlandschaft“  
Gehölzarten und Qualitäten  
Mindestqualität: 2xv., Str., H 60 - 100 cm  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Cornus sanguinea - Hartriegel  
Corylus avellana - Haselnuss  
Crataegus monogyna - Weißdorn  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Prunus spinosa - Schlehdorn  
Rhamnus catharticus - Kreuzdorn  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
- 6.4 Anpflanzung von Feldhecken als Strauchpflanzung  
Die zu verwendenden Gehölze und Qualitäten sind nachfolgender Pflanzliste zu entnehmen. Zu verwenden sind ausschließlich autochthone Gehölze der Herkunftsregion 9 „Tertiärhügelland, Schotterplatten und Schwäbisch-Bayerische Jungmoränenlandschaft“  
Gehölzarten und Qualitäten  
Mindestqualität: 2xv., Str., H 60 - 100 cm  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Cornus sanguinea - Hartriegel  
Corylus avellana - Haselnuss  
Crataegus monogyna - Weißdorn  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Prunus spinosa - Schlehdorn  
Rhamnus catharticus - Kreuzdorn  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Bei Anpflanzungen innerhalb der Baubeschränkungszone der bestehenden Strom-Freileitungen sind zusätzlich niedriger bleibende, heimische und standortgerechte Gehölzarten zulässig. Anpflanzungen in diesem Bereich mit Gehölzen mit einer Wuchshöhe über 2,50 m sind mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen (vgl. Hinweis durch Text E.3.).

Zu Wegen sind 2 m, zu landwirtschaftlichen Nutzflächen 4 m Abstand einzuhalten. Diese Gehölzflächen dürfen nicht dauerhaft eingefriedet werden. Die Gehölze sind als mindestens 3-reihige Hecke in einem Raster von 1,00 x 1,50 m zu bepflanzen. Bei Verschattung der Module kann ein abschnittsweiser Pflegeschnitt durch Entnahme von Einzelgehölzen vorgenommen werden.

- 6.5 Naturschutzfachliche Ausgleichsfläche  
Der für den Eingriff erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf der zeichnerisch festgesetzten "Naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche" gemäß B.6.6 (Flächengröße ca. 5.953 m<sup>2</sup>)  
Sämtliche Ausgleichsflächen sind durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern dinglich zu sichern.  
Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

## 6.6 Sonstige grünordnerische Maßnahmen

Die Sondergebietsfläche ist mit zertifiziertem Regio-Magerrasen-Saatgut (Unterbayerisches Hügelland - Hu) anzusäen. Dabei ist ein Kräuteranteil von 30 % in der Ansaatmischung einzuhalten.  
Bei der Pflege der Flächen sind folgende Punkte zu beachten:  
- keine Düngung,  
- kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,  
- kein Mulchen  
- 1-bis 2-schürige Mahd (Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mähguts oder  
- standortangepasste Beweidung (Beweidungskonzept in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde)  
Falls eine Beweidung der Fläche erfolgt oder das Mähgut verfrachtet wird, ist der Wirkungspfad Boden-Nutzplanze zu prüfen und die Unbedenklichkeit nachzuweisen.

6.7 Zeitpunkt der Grünordnerischen Maßnahmen  
Die festgesetzten Gehölzplantzungen, Ansaaten und Ausgleichsmaßnahmen sind nach der Errichtung der Anlage, spätestens bei Beginn der darauf folgenden Vegetationsperiode, durchzuführen.

## D.) Hinweise durch Planzeichen

- 1. bestehende Grundstücksgrenzen
- 2. 480/2 Flurstücksnummer
- 3. 15,0 Maßangaben in Meter
- 4.1 oberirdische Leitung - 110 KV Freileitung (Bestand ca.)  
Baubeschränkungszone 22 m beiderseits der Leitungssache
- 4.2 oberirdische Leitung - 20 KV Freileitung (Bestand ca.)  
Baubeschränkungszone 10 m beiderseits der Leitungssache
- 5. vorhandene Gehölzbestände außerhalb des Geltungsbereichs (schematische, lageunscharfe Darstellung)
- 6. zu beseitigende Gehölzbestände (schematische, lageunscharfe Darstellung)
- 7. amtlich kartiertes Biotop mit Biotop-Nummer
- 8. Hochspannungsmast (Bestand, ca.)
- 9. Mobilfunkmast (Bestand, ca.)
- 10. Höhenangabe Gelände Bestand
- 11. Höhenschichtlinien bestehendes Gelände (gemäß Vermessung)
- 12. ca. Umgriff der Altablagerungen gemäß Aktenlage des WWA Aktennummer: ABUDIS-Nr. 18600049
- 13. Nutzungsschablone: z.B.  
Art der baulichen Nutzung und unterschiedliche Teilfläche, z.B. SO 1  
max. OK 452,18  
maximale Oberkante baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull innerhalb der Baubeschränkungszone gemäß Hinweise durch Planzeichen D.4, z.B. 452,18

## E.) Hinweise durch Text

- 1. Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nicht geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 2. Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutag kommende Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der Meldepflicht.
- 3. Innerhalb der Baubeschränkungszone bestehen Höhenbeschränkungen für alle Bau und sonstigen Maßnahmen. Bei Nichteinhaltung besteht **akute Lebensgefahr!**  
Es wird auf die „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ der Bayerwerk verwiesen. Diese sind zu beachten.  
Hinweis Leiterschutzbänder:  
Bei Anpflanzungen innerhalb der Baubeschränkungszone ist darauf zu achten, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,50 m angepflanzt werden, um den Mindestabstand zur Freileitung in jedem Fall einzuhalten. Geplante Pflanzhöhen über 2,50 m sind gesondert abzustimmen. Hierzu sind die Sicherheitshinweise des Leitungsnetzbetreibers zu beachten.  
Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen in der Baubeschränkungszone ist dem Netzbetreiber zur Stellungnahme vorzulegen.  
Im Störfall eines Mast ist der Anlagenbetreiber zum Rückbau der Photovoltaikmodule und sonstigen Baumaßnahmen im Radius von 40 m verpflichtet.
- 4. Auf mögliche Staubemissionen aus der aktiven Landwirtschaft, insbesondere zur Erntezeit, durch die nahegelegenen landwirtschaftlichen Betriebe wird hingewiesen. Etwaige Entscheidungen, z. B. durch Streuschlag der Module, kann nicht geltend gemacht werden.
- 5. Die Begründungssatzung der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm findet im Plangebiet keine Anwendung.

6. Es ist zu gewährleisten, dass bodenschutzrechtlich erforderliche Untersuchungen (orientierende Untersuchung, Detailuntersuchung, Sanierungsuntersuchung) und ggf. Sanierungsmaßnahmen jederzeit durchgeführt werden können. Ggf. ist die Freiflächen-photovoltaikanlage bereichsweise für die Dauer der jeweiligen Maßnahmen zurückzubauen, so dass das Gelände mit den erforderlichen Gerätschaften befahren werden kann und an den konzipierten Stellen die notwendigen Untersuchungen und Probenahmen und ggf. Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden können. Der Zutritt für die Durchführung der bodenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen ist jederzeit zu gewährleisten.

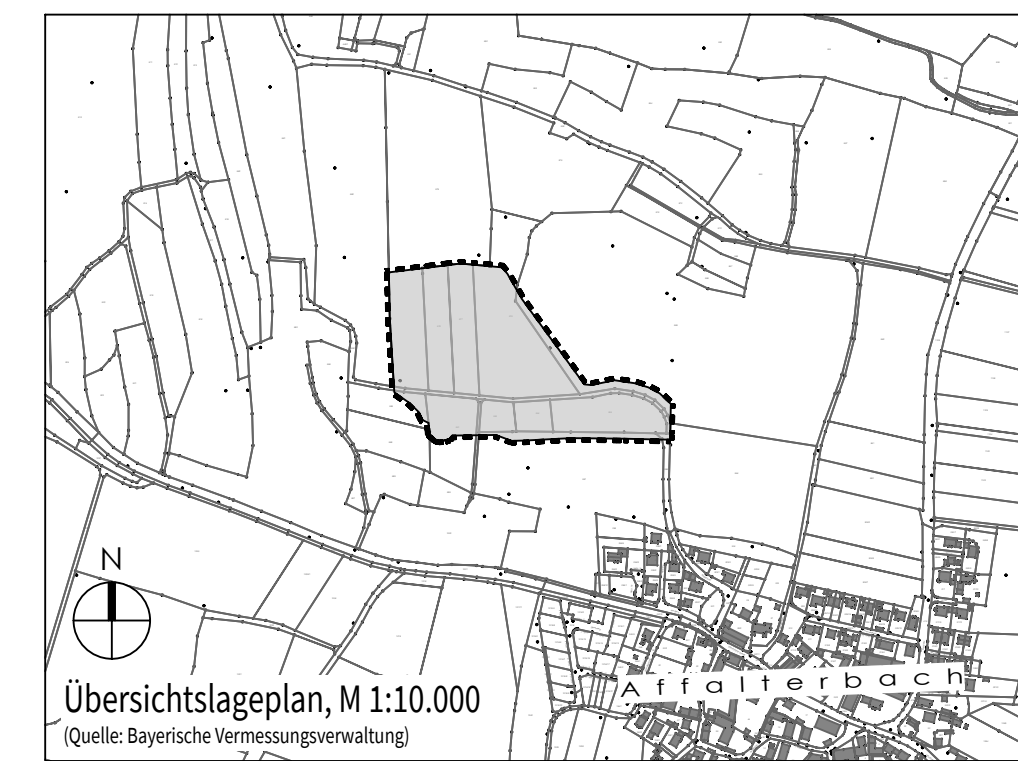
## F.) Verfahrensvermerke

- 1. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm hat in der Sitzung vom 04.05.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.05.2019 hat in der Zeit vom 30.05.2019 bis 01.07.2019 stattgefunden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.05.2019 hat in der Zeit vom 30.05.2019 bis 01.07.2019 stattgefunden.
- 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
- 6. Die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm hat mit Beschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als \_\_\_\_\_ beschlossen.

Pfaffenhofen a.d. Ilm, \_\_\_\_\_  
(Thomas Herker, 1. Bürgermeister)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, \_\_\_\_\_  
(Thomas Herker, 1. Bürgermeister)

## STADT PFAFFENHOFEN A.D. ILM Bebauungsplan Nr. 169 „Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage Riederbergleiten in Affalterbach“



## ENTWURF

DIE ENTWURFSVERFASSER  
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 21.06.2024

BEBAUUNGSPLAN  
WOLFGANG EICHENSEHER  
EICHENSEHER INGENIEURE  
LUITPOLDSTRASSE 2A  
85276 PFAFFENHOFEN A.D. ILM

GRÜNORDNUNGSPLAN  
NORBERT EINÖDSHOFFER  
LANDSCHAFTSARCHITEKT  
MARIENSTRASSE 7  
85298 SCHEYERN

W. Eichenseher  
N. Einödshofer  
172 890

A.) Planzeichnung, M 1:1.000  
(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)