

## QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan



Gemeinde Altmannstein  
Landkreis Eichstätt

### „FREIFLÄCHEN-PV-ANLAGE LAIMERSTADT“

Teile B + C Textliche Festsetzungen und Hinweise

Fassung vom 09.05.2023

Planverfasser:  
Regensburg, den 31.05.2023

*gez. Ferstl*

Eva Ferstl, B.Eng. Stadtplanerin

EDER INGENIEURE  
Gabelsberger Straße 5  
93047 Regensburg

Auftraggeber:  
Altmannstein, den 08.08.2023

*gez. Arbesmeier*

Norbert Hummel, 1. Bürgermeister  
i.V. Bernhard Arbesmeier, 2. Bürgermeister  
GEMEINDE ALTMANNSTEIN  
Marktplatz 4  
93336 Altmannstein

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN .....	3
1. Art der baulichen Nutzung.....	3
2. Maß der baulichen Nutzung .....	3
3. Geländegestaltung.....	3
4. Einfriedung.....	4
5. Verkehrsflächen .....	4
5.1 Öffentliche Flächen.....	4
5.2 Private Flächen.....	4
6. Entwässerung .....	4
6.1 Schmutzwasser .....	4
6.2 Niederschlagswasser.....	4
7. Grundwasserschutz.....	5
8. Werbeanlagen.....	5
9. Rückbauverpflichtung.....	5
10. Immissionen.....	5
11. Denkmalschutz .....	5
12. Grünordnerische Festsetzungen .....	6
12.1 Festsetzungen zur Grünordnung .....	6
12.2 Ausgleichsmaßnahmen.....	6
12.3 CEF-Maßnahmen.....	7
TEIL C HINWEISE .....	8

## TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Photovoltaik“ (§ 11 BauNVO) „Sondergebiet Photovoltaik“

Die Fläche des Bebauungsplans wird als Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik ausgewiesen. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt.

Innerhalb der Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Solarmodule in aufgeständerter Ausführung
- Betriebsgebäude und Nebenanlagen (z.B. Wechselrichter, Transformatoren, Schaltanlagen)
- Betriebsgebäude und Nebenanlagen, die der Speicherung von Energie dienen
- Zaunanlagen mit Zufahrtstoren
- Wege für Montage- und Wartungsarbeiten innerhalb der Fläche in wassergebundener Form

Außerhalb der Baugrenze ist die Anlage von Zaun- und Überwachungsanlagen sowie Brandschutzeinrichtungen zulässig. Davon ausgenommen sind die zum Schutz und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesenen Flächen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine maximale Grundflächenzahl ( $GRZ_{max}$ ) von 0,6 festgesetzt.

Es wird eine maximale Höhe der baulichen Anlage von 4,0 m festgesetzt. Die Höhe bemisst sich ab Oberkante des hergestellten Geländes bis zur Oberkante der Module bzw. der Oberkante aller sonstigen baulichen Anlagen.

Bei den Paneelen ist eine Bodenfreiheit von mind. 0,40 m einzuhalten.

### 3. Geländegestaltung

Die natürliche Geländeform des Grundstücks ist weitgehend zu erhalten, daher ist eine Veränderung der Geländeform zu vermeiden. Werden Abgrabungen oder Aufschüttungen aus baulichen Gründen erforderlich, sind diese bis zu einer max. Höhe von 0,80 m ab natürlicher Geländeoberkante zulässig.

Der Versiegelungsgrad des Grundstücks ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Die nicht bebauten Flächen innerhalb der Einzäunung sind als extensives standortgerechtes Grünland anzulegen.

#### 4. Einfriedung

Der Bereich der Photovoltaikanlage ist mit einem Zaun bis max. 2,20 m über Geländeoberkante einzuzäunen. Ein Mindestabstand des Zauns von der Geländeoberkante von 0,15 m ist zur Durchgängigkeit für Kleintiere einzuhalten. Zaunsockel sind nicht zulässig. Die Zaunanlage ist als Maschendraht- oder Gitterzaunausführung zulässig. Ein doppelter Übersteigschutz ist zulässig.

Bei Beweidung der Fläche und gleichzeitigem Wolfsvorkommen ist die Forderung der Durchgängigkeit für Kleintiere aufgehoben, da in diesem Falle der Wolfsschutz vorrangig ist.

#### 5. Verkehrsflächen

##### 5.1 Öffentliche Flächen

Die Zufahrt zum ausgewiesenen Gebiet erfolgt über die von der Kreisstraße EI 33 abzweigenden Wirtschaftswege Richtung Westen bzw. Südwesten. Die Flächen werden als öffentliche Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung Flurweg festgesetzt. Die Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen.

##### 5.2 Private Flächen

Die anzulegenden Zufahrten sind wasserdurchlässig auszubilden.

#### 6. Entwässerung

##### 6.1 Schmutzwasser

Aufgrund der Zweckbestimmung der ausgewiesenen Fläche ist sicherzustellen, dass kein Schmutzwasser anfällt.

##### 6.2 Niederschlagswasser

Sämtliches unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf der Fläche des Sondergebiets zu versickern. Zulässig ist eine oberirdische Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser über eine mind. 20 cm dicke, mit Gras, Stauden oder Sträucher bewachsene Oberbodenschicht. Bei Kupfer-, Zink- und Bleigedeckten Flächen (Dächern) muss die Oberbodenschicht mind. 30 cm betragen.

Unzulässig ist eine unterirdische Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ohne Ausnutzung der Reinigungswirkung von bewachsenem Oberboden (z.B. Sickerschächten, Sickerrohren, Rigolen).

Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen.

7. Grundwasserschutz

Durch geeignete Voruntersuchungen und Gründungsverfahren ist eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch die Modulfundamente auszuschließen. Innerhalb der gesättigten Zone sind verzinkte Rammprofile unzulässig.

8. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unzulässig.

9. Rückbauverpflichtung

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 ist die Anlage nach Aufgabe der Photovoltaiknutzung rückzubauen und die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche wiederherzustellen. Sämtliche baulichen Konstruktionsteile einschließlich ihrer Fundamente sind zu entfernen und Bodenversiegelungen sind zu beseitigen. Die Verwendung recyclingfähiger Materialien ist daher zu bevorzugen. Der Rückbau muss so gestaltet werden, dass die Fläche im Anschluss wieder, wie in ihrem ursprünglichen Zustand, landwirtschaftlich nutzbar ist. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind nach Aufgabe der Photovoltaikanlage ebenfalls in ihren Ausgangszustand als landwirtschaftliche Nutzfläche wiederherzustellen.

10. Immissionen

Eine von der Anlage ausgehende Blendwirkung der Verkehrsteilnehmer der angrenzenden Kreisstraße ist nicht zulässig. Vor Baubeginn ist ein entsprechendes Blendgutachten zu erstellen.

11. Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

## 12. Grünordnerische Festsetzungen

Der Grünordnungsplan soll die möglichen negativen Umwelteinwirkungen durch das Vorhaben auf Natur und Landschaft aufzeigen und geeignete Maßnahmen zur Kompensation und Verringerung der negativen Auswirkungen beitragen.

### 12.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Zur Vermeidung von Verschattung der Photovoltaikanlage wird die Durchgrünung der Fläche innerhalb der Baugrenzen (von den Solarmodulen überstandene Fläche) als extensive Grünfläche festgesetzt. Die extensive Offenhaltungspflege erfolgt wahlweise durch Mahd 1 x jährlich mit Abfuhr des Mahdgutes oder durch Schafbeweidung mit Belassen von wechselndem Brachestreifen. Die Ansaat erfolgt mit Regiosaatgut, bzw. durch Mähgutübertragung von autochthonen Wiesen.

Das Einbringen von Dünger und Pestiziden auf dem gesamten Geltungsbereich ist unzulässig.

### 12.2 Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20BauGB ist ein mind. 8 m breiter Krautsaum anzulegen. Die Ansaat erfolgt mit autochthonem Pflanzgut. Die Pflege erfolgt alle 3 Jahre durch Mahd mit Abtransport des Schnittguts. Auf jegliche Düngung ist zu verzichten. Entlang des östlichen Geltungsbereichs ist zudem eine 3-reihige Hecke mit heimischen Gehölzen (s. nachfolgende Pflanzliste) anzulegen. Die flächenmäßige Zusammensetzung der Hecke soll aus 15% Heistern und 85% Sträuchern bestehen. Es ist ein Reihenabstand von 1,0 m und ein Pflanzabstand von 1,20 m einzuhalten. Der Hecke vorgelagert, zum Feldweg hin, ist der Krautsaum anzulegen.

Pflanzliste:

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>	
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel	
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster	
<i>Lonicera sylostium</i>	Gew. Heckenkirsche	Sträucher
<i>Rhamnus carthatica</i>	Kreuzdorn	2xv., o.B. 60 - 100
<i>Salix viminalis</i>	Kopf-Weide	
<i>Viburnum opulus</i>	Gew. Schneeball	
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	

---

Acer campestre	Feld-Ahorn	
Betula pendula	Birke	
Carpinus betulus	Hainbuch	Heister
Prunus avium	Vogel-Kirsche	3xv, m.B., 12/14
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche	

Obstbäume: Alle Arten, vorzugsweise Hochstämme

Die Pflanzungen der Hecken sind spätestens im Laufe eines Jahres nach Inbetriebnahme des Baus fachgerecht zu erstellen und bis zu ihrer Bestandssicherung entsprechend zu pflegen und gegen Wildschäden zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode zu ersetzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und arttypischen zu entwickeln sind. Spätestens nach Abschluss der Baumaßnahmen müssen die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umgesetzt sein. Die Fertigstellung ist ebenfalls der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt zu melden, sowie ein Abnahmetermin zu vereinbaren.

### 12.3 CEF-Maßnahmen

Als Ausgleich für den Verlust von 6 Brutplätzen der Feldlerche wird die Anlage von 0,6 ha Blühflächen und 2,4 ha Schwarzbrache festgesetzt. Die Schwarzbrache ist jährlich im Februar umzubrechen. Die Blühflächen sind in einem 2-jährigem Abstand im Februar umzubrechen, eine erneute Ansaat ist nicht erforderlich. Außerhalb des Monats Februar dürfen die Flächen weder befahren noch bearbeitet werden. Eine Düngung der Flächen und die Anwendung von Bioziden auf den Flächen ist nicht zulässig. Die erfolgte Durchführung der Maßnahmen ist jährlich, zeitnah schriftlich oder per Mail der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Die CEF-Maßnahmen sind vor Baubeginn umzusetzen.

In einem städtebaulichen Vertrag ist mit dem Vorhabenträger notariell zu vereinbaren, dass die Fläche für die CEF-Maßnahmen vor Baubeginn mit der UNB abzustimmen und grundbuchrechtlich zu sichern sind.

## TEIL C HINWEISE

### Landwirtschaft

Der Bayerische Bauernverband Ingolstadt weist darauf hin, dass es durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Einzelfall zu Beeinträchtigungen der Photovoltaikmodule kommen (z.B. Staubemissionen) kommen kann. Diese sind zu dulden und dürfen nicht zu Entschädigungsansprüchen führen. Des Weiteren kann es zu Steinschlägen und somit zu Beschädigungen der Solarmodule kommen, durch die maschinelle Bearbeitung der angrenzenden Flächen. Die Bewirtschafter der angrenzenden Flächen müssen in jedem Fall von der Haftung ausgeschlossen werden. Der Betreiber hat die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen mit allen Konsequenzen zu dulden.

Auch während der Bauphase muss die ungehinderte Befahrbarkeit der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen jederzeit gewährleistet sein. Beschädigungen an den Flurwegen sowie an Grenzzeichen sind vom Vorhabensträger zu beheben.

Das Befahren der Wege der an der Anlage anliegenden Feldwege und die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen müssen jederzeit problemlos möglich sein, auch mit überbreiten Maschinen. Bei dem Vorhaben ist darauf zu achten, dass die Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut „Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch“ (AGBGB), Art. 48, eingehalten werden.

Es ist sicher zu stellen, dass die extensivierten Grünflächen des Solarparks nach Fertigstellung regelmäßig gepflegt werden, um eine Verunkrautung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu vermeiden. Innerhalb der Freiflächenanlage sind aufkommende Neophyten wie Indisches Springkraut, Herkulesstaude, Kanadische Goldrute oder Japanischer Knöterich frühzeitig zu entfernen um eine Aussamung zu verhindern.

### Denkmalschutz

In unmittelbarer Nähe zu oben genannten Planungsgebiet befinden sich Bodendenkmäler. Zudem befindet sich die Planung in einem Gebiet mit außerordentlicher topographischer Siedlungsgunst, die sich nicht zuletzt in der hohen Dichte an Bodendenkmälern sowie Lesefunden in der Umgebung des Planungsgebietes niederschlägt. Daher sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

### 110-kV-Freileitung, Bayernwerk GmbH

Westlich des geplanten Sondergebiets verläuft die 110-kV-Freileitung der Bayernwerk GmbH. Die Schutzzone der Leitung beträgt 30,00 Meter beiderseits der Leitungssachse. Hinsichtlich der



in den angegebenen Baubeschränkungszonen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind die Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen. Firmen, welche im Schutzbereich der Leitung Arbeiten verrichten wollen, müssen im Vorfeld ihrer Tätigkeit die maximal möglichen Arbeitshöhen für den erforderlichen Ausübungsbereich bei der Bayernwerk Netz GmbH, 110-kV-Freileitung / Kabel Bau / Dokumentation, unter Angabe der bestehenden Höhe über Normalnull, anfragen.

#### 20 kV-Kabel

Östlich des geplanten Sondergebiets verläuft ein 20 kV-Kabel der Bayernwerk GmbH. Die Schutzzone der Leitung beträgt bei Aufgrabungen 0,5 Meter beiderseits der Leitungssachse.

Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu den Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Mini-bagger, möglich sind. Befinden sich die Anlagen innerhalb der Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am Eingangstor der PV-Anlage ein Schlüsseltresor zu installieren. Die Kosten trägt der Betreiber der PV-Anlage. Den Schließzylinder stellt die Bayernwerk Netz GmbH.

Die Bayernwerk Netz GmbH weist darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art der Bayernwerk Netz GmbH rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen und Aufforstungen.

#### 220-kV-Leitung, TenneT TSO GmbH

Westlich des geplanten Sondergebiets verläuft derzeit die 220-kV-Freileitung der TenneT TSO GmbH. Die Schutzzone der Leitung beträgt 25,00 Meter beiderseits der Leitungssachse, der Mastschutzbereich 20,00 Meter im Radius um den Mastmittelpunkt. Die Leitung soll in den kommenden Jahren durch die geplante Juraleitung ersetzt werden. Im abgeschlossenen Raumordnungsverfahren quert die neue Juraleitung das Plangebiet im Südosten. Dabei wird

die PV-Anlage aber lediglich überspannt. Es befinden sich keine Maststandorte innerhalb des Geltungsbereichs. Die TenneT TSO GmbH weist auf folgende Auflagen hin:

- Innerhalb der Baubeschränkungszone (je 25,00 m beiderseits der Leitungsachse) der Höchstspannungsfreileitung ist nur eine eingeschränkte Bebauung möglich. Maßgebend sind hier die einschlägigen Vorschriften DIN EN 50341-1 und DIN VDE 0105-100, in denen die Mindestabstände zwischen Verkehrsflächen, Bauwerken, etc. zu den Leiterseilen auch im ausgeschwungenen Zustand festgelegt sind. Wir bitten deshalb zu beachten, dass uns, der TenneT TSO GmbH, alle Bauvorhaben (Häuser, Maste, Aufschüttungen, Abgrabungen, Anpflanzungen, etc.), die auf Grundstücken innerhalb der Schutzzone liegen oder unmittelbar daran angrenzen, mindestens 4 Wochen vor Baubeginn vorzulegen sind.
- Eine maximale Bauhöhe der PV-Anlage von + 3,5 m, bezogen auf das vorhandene Gelände, ist möglich.
- Bei einer geplanten maximalen Bauhöhe der Betriebsgebäude bzw. des Weidetierunterstands von + 4,0 m, bezogen auf das vorhandene Gelände, werden die nach DIN EN 50341-1 und DIN VDE 0105-100 geforderten Sicherheitsabstände nicht eingehalten! Die Aufstellung dieser ist innerhalb der Schutzzone unserer 220-kV-Ltg. nach unseren Unterlagen nicht möglich! Die Aufstellung muss deshalb außerhalb der Schutzzone erfolgen.
- Der Mastschutzbereich (20,0 m im Radius um den Mastmittelpunkt) ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- Auf Grund der Abstände zwischen der Geländeoberkante und den überspannenden Leiterseilen ist bei allen Bauarbeiten im direkten Leitungsbereich (Schutzzone) äußerste Vorsicht geboten. Die Höhe der dort eingesetzten Baumaschinen/Arbeitsgeräte ist beschränkt. Gefahr besteht insbesondere durch hoch schwenkende Fahrzeugteile. Die möglichen Arbeitshöhen müssen mindestens 4 Wochen vor Baubeginn bei der TenneT TSO GmbH angefragt werden. Der Einsatz von Hebewerkzeugen, Ladekränen, Autokränen oder sonstigen großen Baumaschinen ist aufgrund der Abstände zwischen den Leiterseilen und dem vorhandenen Gelände innerhalb der Schutzzone vermutlich nicht möglich.
- Innerhalb der Schutzzone der Freileitung ist jede Geländeneuveränderung nur zulässig, wenn die Mindestabstände zu den Leiterseilen eingehalten werden. Aus diesem Grund sind Geländeneuveränderungen im Voraus mit uns abzustimmen. Dies

betrifft sowohl dauerhafte als auch vorübergehende Maßnahmen, wie z. B. die Lagerung von Schotterhalden oder Mutterboden.

- Anpflanzungen innerhalb der Schutzzone unserer 220-kV-Freileitung sind generell mit der TenneT, Betriebszentrum Bayreuth, Bereich Leitungen, abzustimmen. Anpflanzungen mit niedrig wachsenden Gehölzen (Sträucher, Hecken) mit einer Endwuchshöhe von + 4,0 m, bezogen auf das vorhandene Gelände, sind möglich.
- im Nahbereich der Freileitung kann es durch die vorhandenen elektrischen und magnetischen Felder zur Störung besonders empfindlicher elektronischer Geräte kommen.
- Zur Vermeidung einer statischen Aufladung wird empfohlen, die Module, die Modultische, leitfähige Teile und die Modulständer mit dem Fundament der (Potenzialausgleichsschiene) oder dem Erdreich entsprechend zu verbinden.
- Eine Grundstückseinzäunung ist möglich. Besteht die Umzäunung der PV-Anlage aus elektrisch leitendem Material, ist der Zaun einschließlich der Zaunpfosten zu erden. Der Zugang zum Mast sowie der Mastschutzbereich müssen von der Umzäunung jedoch ausgespart werden. Die TenneT TSO GmbH benötigt für Wartungs- und Inspektionsarbeiten freien Zugang zum Mast.
- Bei Freiflächenphotovoltaikanlagen ist vom Betreiber der Schattenwurf der Leiterseile und der vorhandenen Maste zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung/Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen.
- bei ungünstigen Witterungsverhältnissen können Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen abfallen. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Dies ist im Bereich von Stellplätzen, Straßen und Gebäuden zu beachten. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann von der TenneT TSO GmbH keine Haftung übernommen werden. Dies gilt ebenso für eine Beschädigung an Photovoltaikmodulen, die direkt überspannt werden.
- Die Baustelleneinrichtung (Aufstellung von Büro- und Lagercontainern) muss generell außerhalb der Schutzzone erfolgen. Dies gilt auch für das eigentliche Baulager.
- Außerhalb der Schutzzone der Höchstspannungsleitung ist eine unbeschränkte Bauhöhe möglich.