

Qualifizierter Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
„Freiflächen-Photovoltaikanlage am Kochberg“

in Altmannstein

Markt Altmannstein
Landkreis Eichstätt



Teil B

Textliche Festsetzungen

Fassung vom 31.07.2019

Planverfasser:

Regensburg, den 31.07.2019

gez. Eder

EDER INGENIEURE

Gabelsberger Straße 5

93047 Regensburg

Auftraggeber:

Altmannstein, den 22.10.2019

gez. Hummel

Norbert Hummel, 1. Bürgermeister

MARKT ALTMANNSTEIN

Marktplatz 4

93336 Altmannstein

Teil B

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Sondergebiet (§ 11 BauNVO) **SO**

Max. Grundflächenzahl **GRZ** innerhalb der Baugrenzen = 0.45

Die Fläche des Bebauungsplans wird als Sondergebiet ausgewiesen. Auf der für die Bebauung vorgesehenen Fläche dürfen ausschließlich Anlagen zum Betrieb einer gewerblich genutzten Freiflächen- Energiegewinnungsanlage durch Sonnenlicht errichtet werden.

Darunter fällt die Errichtung von:

- nicht drehbaren, freistehenden Photovoltaikpaneelen bis 3,50 m über Geländeoberkante ohne Stein- oder Betonfundament
- Anlagen zur Spannungsumwandlung (Transformatorengebäude)
- Zaunanlagen mit Zufahrtstoren bis max. 2,20 m über Geländeoberkante
- Nebengebäuden mit einer Grundfläche von max. 60 m² die dem Nutzen und dem Betrieb des Sondergebiets dienen
- Unbefestigte Wege für Montage- und Wartungsarbeiten

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt.

Die zugelassenen baulichen Anlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Außerhalb der Baugrenze dürfen Zaun- und Überwachungsanlagen sowie Brandschutzeinrichtungen errichtet werden. Davon ausgenommen sind die zum Schutz und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesenen Flächen.

2. Stellung und Höhenlage

Die Flächendarstellung ermöglicht eine erforderliche Flexibilität in der Art und der Anordnung der Solarelemente. Diese richtet sich nach den Ausführungsvarianten und Anlagendetails des Produktherstellers. Die Modulreinanordnung ist daher als planerischer Hinweis dargestellt und nicht verbindlich.

Die Höhe der Paneele sowie die der Nebengebäude darf 3,50 m über Geländeoberkante nicht überschreiten. 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 extensive standortgerechte Wiesenflächen anzulegen.

4. Einfriedung

Der Bereich der Photovoltaikanlage ist mit einem Zaun bis max. 2,20 m über Geländeoberkante einzuzäunen, die Eingrünung sowie der zur Pflege befahrbarer Grünstreifen liegen außerhalb der Einzäunung. Ein Mindestabstand des Zauns von der Geländeoberkante von 0,15 m ist zur Durchgängigkeit für Kleintiere einzuhalten. Auf Zaunsockel ist zu verzichten. Die Ausführung darf in Maschendraht- oder Gitterzaunausführung erfolgen, ein doppelter Übersteigschutz ist dabei zulässig. Durch die Errichtung einer Zaunanlage dürfen bestehende (schutzwürdige) Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen nicht beeinträchtigt werden.

5. Verkehrsflächen

5.1 Öffentliche Flächen

Die Zufahrt zum ausgewiesenen Gebiet erfolgt über den vom Graf-Niclas-Weg abzweigenden öffentlichen Wirtschaftsweg Richtung Westen. Es werden keine öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesen.

5.2 Private Flächen

Die anzulegenden Zufahrten sind wasserdurchlässig auszubilden.

6. Entwässerung

6.1 Schmutzwasser

Aufgrund der Zweckbestimmung der ausgewiesenen Fläche ist sicher zu stellen, 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 Bleigedekten 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. Werbeanlagen

Das Errichten von Werbeanlagen ist unzulässig.

8. Rückbauverpflichtung

Der Vorhabensträger ist der Marktgemeinde gegenüber verpflichtet, nach Aufgabe der Photovoltaiknutzung die Anlage in landwirtschaftliche Nutzfläche auf eigene Kosten rückzubauen. 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.

9. Denkmalschutz

Bei Bau- und Erschließungsarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8, Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle München oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt.

10. 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.

10.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Die außerhalb des Plangebiets vorhandene Heckenstruktur (Biotopnummer 7135-0024-009) ist zu erhalten und während der Baumaßnahme bei Bedarf vor Beschädigung zu schützen. Gleiches gilt für das amtlich kartierte Biotop, welches sich teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet (Biotopnummer 7135-0024-008)

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

Die Gestaltung des zur Pflege befahrbaren Grünstreifens erfolgt lediglich als extensives Grünland, welches durch Ansaat von autochthonem Saatgut hergestellt wird. Zudem ist der Grasweg ordnungsgemäß zu pflegen und 1x jährlich im Herbst zu mähen (mit Abtransport des Mähguts). Eine Verunkrautung der benachbarten Landwirtschaft ist zu verhindern.

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

10.2 Heckenpflanzung

Die Bepflanzung des Sichtschutzes (Eingrünung der Fläche) erfolgt durchgehend 2-reihig auf 2 m Breite rund um die eingezäunte Fläche. Der Abstand der Pflanzen innerhalb der Reihe beträgt 1,50 m und die Pflanzen werden versetzt gepflanzt. Die Pflanzen sind in Gruppen von min. 2-4 Stück zu pflanzen. Folgende Pflanzen sind in der zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	
Cornus mas	Kornelkirsche	
Cornus sanguinea	Hartriegel	
Corylus avellana	Haselnuss	
Crataegus monogyna	Weißdorn	Sträucher
Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche	2xv. o.B. 60-100
Rosa multiflora	Büschel-Rose	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	

Die Heckenpflanzung ist spätestens im Laufe eines Jahres nach Inbetriebnahme der Anlage fachgerecht herzustellen und bis zur Sicherstellung des Bestands entsprechend zu pflegen und gegen Wildschäden zu schützen. Fallen Pflanzungen aus, sind diese in der folgenden Pflanzperiode unter Einhaltung der vorstehenden Anforderungen zu ersetzen. Die Hecke ist dauerhaft zu pflegen und es hat regelmäßig bei Bedarf ein Abschnitt auf Stock zu erfolgen.

10.3 Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Gehölze dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt. Auf der Grünfläche mit Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß Planzeichnung sind folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt:

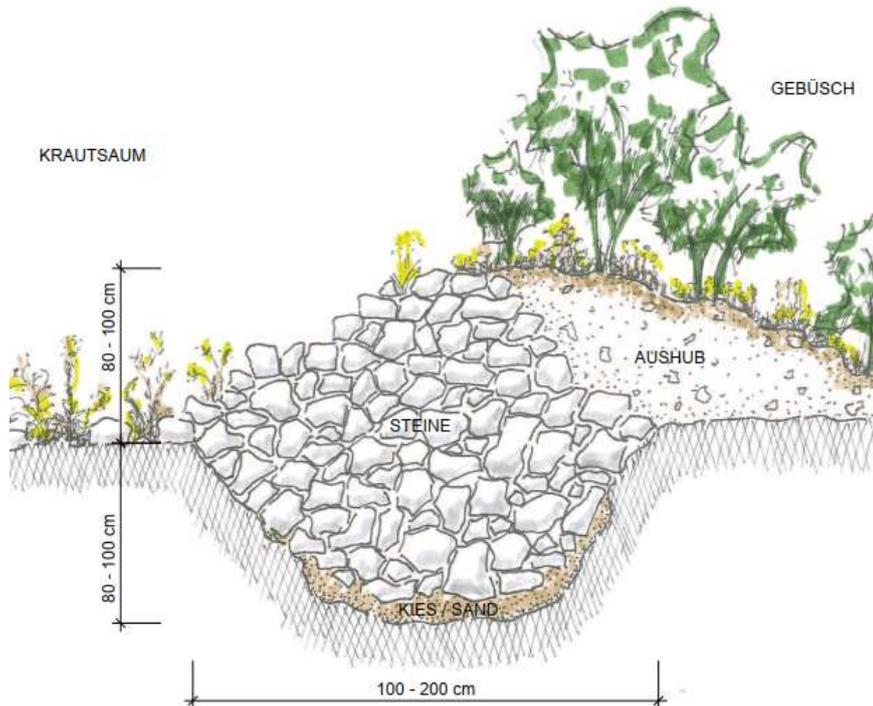
Nördlich der von Solarmodulen überstandenen Fläche werden insgesamt 4.628 m² als extensives Grünland angelegt. Die Ansaat erfolgt mit autochthonem Pflanzgut. Die Pflege erfolgt 2x jährlich durch Mahd ab dem 15.6 und 15.9 mit Abtransport des Mähguts. Auf jegliche Düngung ist zu verzichten.

Zusätzlich ist entlang des Feldweges unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes eine mindestens 3- bis 6-reihige Hecke – je nach Raumverfügbarkeit – 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. Bei Rückschnitt des Gehölzes ist ein Teil davon für den anzulegenden Holzhaufen auf der Ausgleichsfläche zu belassen.

Botanischer Name	Deutscher Name	
<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>Sallx viminalis</i>	Kopf-Weide	
<i>Viburnum opulus</i>	Gew. Schneeball	
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	
<i>Betula pendula</i>	Birke	
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	Heister
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	3xv, m.B., 12/14
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gemeine Eberesche	

Obstbäume: Alle Arten, vorzugsweise Hochstämme

Zur Verbesserung des Lebensraumes für Reptilien sind insgesamt 2 Lesesteinhaufen sowie ein Holzhaufen mit jeweils 2-3m³ auf der Fläche des extensiven Grünlands anzulegen. Die Ausführung der Lesesteinhaufen erfolgt unter Berücksichtigung des Praxismerkblatts „Kleinstrukturen Steinhaufen und Steinwälle“ des LfU Bayern. Die Steindurchmesser sind mit einem Anteil von 80 % mit einem Durchmesser zwischen 20 cm – 40 cm zu wählen. Zudem muss die Zusammensetzung eine heterogene Körnung ergeben. Nach Möglichkeit sind die Lesesteinhaufen entsprechend dem Merkblatt des LfU auszuführen. Bis die Hecke entlang des Feldweges richtig entwickelt ist, können einseitig über die Steinhaufen Äste gelegt werden.



mod. nach Karch Koordinationsstelle für Amphibien- und Reptilienschutz in der, *Praxismerkblatt Kleinstrukturen Steinhäufen und Steinwälle*, 2011, S. 11

Der Hecke vorgelagert, zum Feldweg hin, ist ein Krautsaum anzulegen. Die Mahd erfolgt alle 3 Jahre mit Abtransport des Schnittguts. Zusätzlich ist der Krautsaum zum Wirtschaftsweg/Feldweg mit Pflöcken, Findlingen, etc. abzugrenzen.

Spätestens nach Abschluss der Baumaßnahmen müssen die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umgesetzt sein. Die Fertigstellung ist ebenfalls bei der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt zu melden, sowie ein Abnahmetermin zu vereinbaren.

Die Pflanzungen der Hecken und die Herstellung der Stein- und Holzhaufen 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 arttypisch zu entwickeln sind.

Geplante CEF-Maßnahmen:

Auf der Flur-Nr. 663 (südlich der Freiflächen-Photovoltaikanlage) werden etwa 5.346 m² als Nahrungshabitat und potentiell Bruthabitat für Feldlerchen angelegt. Die Fläche wird als Ackerbrache ausgeführt und ist im Zeitraum zwischen Oktober und Ende Februar umzubereiten. Eine Ansaat ist nicht erforderlich.

Hinweise

1. Landwirtschaft

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es im Einzelfall zu Beeinträchtigungen der Photovoltaikmodule kommen (z.B. Staubemissionen).

Diese sind zu dulden und dürfen nicht zu Entschädigungsansprüchen führen.