

QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan



Gemeinde Altmannstein
Landkreis Eichstätt

„FREIFLÄCHEN PV-ANLAGE AM LOCKÄCKER“

Teile B + C Textliche Festsetzungen und Hinweise

Fassung vom 05.09.2023

Planverfasser:

Regensburg, den 08.01.2024

gez. Eder

Andreas Eder, Dipl.-Ing. (FH)
EDER INGENIEURE
Gabelsberger Straße 5
93047 Regensburg

Marktgemeinde:

Altmannstein, den 09.01.2024

gez. Hummel

Norbert Hummel, 1. 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. Werbeanlagen	5
8. Rückbauverpflichtung	5
9. Denkmalschutz	5
10. Grünordnerische Festsetzungen	5
10.1 Festsetzungen zur Grünordnung	5
10.2 Ausgleichsmaßnahmen	5
10.3 CEF-Maßnahmen	7
TEIL C HINWEISE	7

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
- Weidetierhaltung mit Unterstand

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 0,7 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. 2,50 m über Geländeoberkante einzuzäunen. Ein Mindestabstand des Zauns von der Geländeoberkante von 0,15 m ist zur Durchgängigkeit für Kleintiere einzuhalten. Bei Beweidung der Fläche und gleichzeitigem Wolfsvorkommen ist die Forderung des Bodenabstandes des Zaunes aufgehoben, da in diesem Falle der Wolfsschutz vorrangig ist. Zaunsockel sind nicht zulässig. Die Zaunanlage ist als Maschendraht- oder Gitterzaunausführung zulässig. Ein doppelter Übersteigschutz ist zulässig.

5. Verkehrsflächen

5.1 Öffentliche Flächen

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die Bundesstraße B299, der Sandersdorfer Straße und über bestehende Flurwege.

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).

Durch geeignete Gründungsverfahren ist eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch die Modulfundamente auszuschließen. Innerhalb der gesättigten Bodenzone müssen Rammprofile mit einer geeigneten Beschichtung versehen sein, um Zinkauswaschungen zu vermeiden. Unbeschichtete verzinkte Rammprofile sind unzulässig

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

7. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unzulässig.

8. 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. Beim Rückbau der Anlage sind aus denkmalschützenden Gründen Tiefenlockerungen des Bodens unzulässig.

9. Denkmalschutz

Der Planbereich befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Bodendenkmälern, deren exakte Ausdehnung noch nicht erfasst worden ist. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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

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 bis 2 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. Regionales Saatgut oder die Mähgutübertragung sollte mit insektenfreundlichen Pflanzen aufgewertet werden. Soweit sich Problem-Pflanzen etablieren, ist die Intensität der einmaligen Mahd mit jährlicher Abfuhr des Mähgutes oder durch Schafhaltung entsprechend anzupassen.

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

10.2 Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist auf

einer 5-7 m breiten Fläche eine mind. 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, ist ein Krautsaum anzulegen.

Aus Immissionsschutzgründen (Blendwirkung) soll die Bepflanzung am südlichen Rand auf einer Länge von rund 390 m und eine Mindesthöhe von 3,45 m über Geländeoberkante und eine dauerhafte Belaubung im Zeitraum April bis August aufweisen, um somit eine blickdichte Barriere darzustellen.

Pflanzliste:

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>Salix 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>	Hainbuch	Heister
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	3xv, m.B., 12/14
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gemeine Eberesche	

Obstbäume: Alle Arten, vorzugsweise Hochstämme

Die Pflanzungen der Hecke ist 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. Die Bepflanzung am südlichen Rand ist aus Immissionsschutzgründen (Blendwirkungen) vor Aufbau der Module herzustellen.

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.

10.3 CEF-Maßnahmen

Für den Brutraumverlust der auf der Fläche vorkommenden Feldlerche ist ein entsprechendes Ausgleichskonzept vorzulegen. Die Maßnahme ist vor Baubeginn nachzuweisen und mit der zuständigen UNB am Landratsamt Eichstätt abzustimmen. Ein räumlicher Bezug zum Eingriffsort sollte gegeben sein.

Es wird ein flächiger Ausgleich von 2.000 m² festgesetzt, der nach den folgenden Vorgaben umzusetzen ist:

- Anlage eines Blühstreifens (Ackerbuntbrache) mit einer Mindestgröße von 20 x 100 m oder Anlage eines entsprechend großen Brachestreifens mit einer Umbruchzeit von 3-5 Jahren (ohne zwischenzeitliche Bewirtschaftung)
- Mindestbreite der Ausgleichsfläche: 20m
- Keine Düngung und kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Keine Bearbeitung/Mahd in den ersten zwei Jahren
- Im dritten Jahr Einsatz eines Grubbers auf der Hälfte der Fläche (Wechsel 3-jährig)
- Einhaltung der gängigen Abstandsflächen zu bestehenden Vertikalstrukturen (Gehölzbestände, Bebauung) und stark frequentierten Straßen von mindestens 100 m.

Die erfolgte Durchführung der Maßnahmen ist jährlich, zeitnah schriftlich oder per Mail der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

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.

11. Immissionschutz

Blendwirkungen sind unzulässig. Die laut Blendgutachten (Teil F) erforderliche Blendschutzmaßnahme am südlichen Rand auf der Flur-Nr. 580 (Gemarkung Steinsdorf) sind auf einer Länge von rund 390 m mit einer Mindesthöhe von 3,45 m über Geländeoberkante in Form einer Bepflanzung, welche im Zeitraum April bis August dauerhaft belaubt ist und somit eine blickdichte Barriere darstellt umzusetzen. Die Bepflanzung ist vor Aufbau der Photovoltaikmodule herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

TEIL C HINWEISE

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. 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.

Trassen zur Unterbringung von Telekommunikationsanlagen bei Straßen

Bei Bedarf ist bei Straßen die Berücksichtigung von Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationsanlagen mit der Deutschen Telekom Technik GmbH abzustimmen.

Mögliche Schutzmaßnahmen bei Wolfvorkommen und Beweidung der Fläche

Für den Wolfsschutz sind bei offenem Bodenabstand im Inneren der Anlage bis zum Boden reichende mobile Elektrozäune nötig bzw. von außen her ein fest installierter Untergrabschutz (Stahlgitter). Eine weitere Möglichkeit mit geringerem Aufwand ist eine an der Außenseite im unteren Bereich angebrachte stromführende Litze mit max. 20 cm Bodenabstand (15 – 20 cm vor dem Drahtgitter), die das Untergraben verhindert. Ebenso schützt ein solcher vorgebauter Draht in der Höhe von 1,80 vor einem Überspringen des Beutegreifens.

Wasserrechtliche Anforderungen

In Trafos, Energiespeichern wie Lithium-Ionen-Akkus und Weideunterständen kann ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen stattfinden, bei dem Gewässerschutzanforderungen zu beachten sind. Unter Umständen ist vor Errichtung eine Anzeige nach Wasserrecht erforderlich.

Hinweis Rückbau

Die Nachfolgenutzung „Landwirtschaft“ gilt auch für Ausgleichsflächen. Nach dem Rückbau liegt ein Bedarf zu einem Ausgleich nicht mehr vor.