



## Gemeinde Altenstadt

Weilheim-Schongau Regierungsbezirk Oberbayern

### „Solarpark Schwabbruck / Altenstadt“

Bebauungsplan Nr. 30 „Reiterweg - West“

der

**Gemeinde Altenstadt**

## Satzung

Datum: 05.02.2013

### **Gemeinde Altenstadt**

Marienplatz 2

86972 Altenstadt

(08861) 23 00-0

(08861) 23 00-10

[gemeinde.altenstadt@altenstadt-wm.bayern.de](mailto:gemeinde.altenstadt@altenstadt-wm.bayern.de)

Planung:

**Büro für kommunale Entwicklung Löcherer + Ryll + Abt**

**Ernst Löcherer**

Landschaftsarchitekt

Forststrasse 16 A

87662 Osterzell

Tel. 08345 – 9750

Fax. 08345 – 9751

[ernst.loecherer@der-gruenplaner.de](mailto:ernst.loecherer@der-gruenplaner.de)

**Walter Ryll**

Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

St.-Nikolaus-Straße 34a

89264 Weißenhorn

Tel. 07309 – 5091

Fax. 07309 – 426274

[walter.ryll@gmx.de](mailto:walter.ryll@gmx.de)

**Gerhard Abt**

Stadtplaner

Am Ruderatsbach 1

87616 Marktoberdorf

Tel. 08342 – 915601

Fax. 08342 – 915602

[abtplan@t-online.de](mailto:abtplan@t-online.de)

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Altstadt erlässt aufgrund der §§ 1-4, der §§ 8-10 und 12 des Baugesetzbuches - BauGB- in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. 1 Seite 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) sowie des Art. 81 der Bayer. Bauordnung

- BayBO - und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - (BayRS 2020-1-1-I) folgenden **Bebauungsplan Nr. 30 „Reiterweg - West“**

## als Satzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die vom Büro für kommunale Entwicklung Löcherer + abtplan ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 05.02.2013, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Dem Bebauungsplan ist die Begründung und der Umweltbericht vom 05.02.2013 beigelegt.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

<b>Rechtsgrundlagen</b>		
1.	Baugesetzbuch	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
2.	Baunutzungsverordnung	(BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3.	Planzeichenverordnung	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90 vom 18.12.1990) (BGBl. I 1991 S. 58; Geltung ab 01.04.1991) zuletzt geändert, 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
4.	Bundesnaturschutzgesetz	(BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)
5.	Bayerische Bauordnung	(BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) Stand: letzte berücksichtigte Änderung: Art. 53, 61 und 73 geändert (§ 36 G v. 20.12.2011, 689)
6.	Bayerisches Naturschutzgesetz	(BayNatSchG) Vom 23. Februar 2011 Fundstelle: GVBl 2011, S. 82
7.	Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern	(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2012 (GVBl S. 30)
8.	Bayerisches Denkmalschutzgesetz	(BayDSchG) Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler vom 25. Juni 1973 (GVBl S. 328, BayRS 2242-1-WFK), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. 7. 2003 (GVBl S. 475)
9.	Bundes-Immissionschutzgesetz	(BImSchG) in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2011 (BGBl. I S. 1475)

**A      PLANZEICHNUNG**

**B      FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

**C      FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

(nach § 9, Abs. 1 und 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

**D      VERFAHRENSVERMERKE**

**Planteil - Maßstab 1 : 5.000**

- A)    Planzeichnung  
      Bebauungsplan Nr. 30 „Reiterweg - West“  
      mit integriertem Grünordnungsplan
  
- B)    Festsetzung durch Planzeichen
  
- D)    Verfahrensvermerke

## C) Festsetzungen durch Text

### Bebauungsplan der Gemeinde Altenstadt Nr. 30 „Reiterweg - West“

Die aktuelle Planung geht davon aus, dass der Zustand vor dem Eingriff rechtmäßig ist.

Die Erschließung der MI-G, MI-W und SO Freiflächen-Photovoltaikanlage erfolgt über den Reiterweg.

#### 1 Art der baulichen Nutzung

##### 1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ zur Nutzung der Sonnenenergie.

###### a) Zulässige Nutzungen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen:

Betriebsgebäude, die unmittelbar der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen.  
Photovoltaikmodule in aufgeständerter Form.

Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der festgesetzten Baugrenzen:

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb des Geltungsbereiches zulässig:

- Erdleitungen zur Stromversorgung der Elektrogebäude;
- Erdleitungen zur Einspeisung des erzeugten elektrischen Stroms in das öffentliche Stromnetz;
- Erdleitungen die der Telekommunikation dienen;
- Einfriedungen in Form von Metallzäunen mit Toren;
- Zufahrten.

###### b) Gestaltung

###### Elektro-Gebäude:

Bauweise: Erdgeschossige Gebäude  
Dachform: Flachdach  
Dachdeckung: Bituminöse Dachabdichtung;  
Wände: Betonfertigteile;  
Farbe: Grundfarbe Weiß Attika Erdfarbtöne oder Grautöne

###### Modulbauwerke:

Bauweise: Erdgeschossige bauliche Anlagen auf geramnten Stahlstützen  
Dachform: Pultdach  
Dachdeckung: Module ohne Abdichtung der Zwischenräume;

###### Einzäunung und Tore:

Bauweise: Stabgitterzaun mit stacheldrahtlosem Übersteigschutz, ohne Sockel  
Tore zweiflügelig.

###### c) Werbeanlagen:

Eine Tafel, mit maximal 1,75 m<sup>2</sup> Größe je Zufahrt ist zugelassen. Sie ist im Bereich der jeweiligen Zufahrt am Zaun zu montieren. Fremdwerbung, grelle Materialien und leuchtende Farben sind nicht zulässig.

###### d) Technik der Elektro-Gebäude und Modulbauwerke:

Wassergefährdende Stoffe sind nicht zulässig (bei Bau, Betrieb und Unterhalt).

###### Elektro-Gebäude:

Wechselrichter, Mittelspannungs-Transformatoren, Verkabelung, Schaltanlagen.

###### Modulbauwerke:

Photovoltaikmodule, Unterkonstruktion, Verkabelung, Schaltkästen, Elektroerdleitungen.

## 1.2 Mischgebiet mit den Teilgebieten MI-W und MI-G

- a) In dem mit MI-W bezeichneten Gebiet sind zulässig Wohngebäude und Geschäfts- und Bürogebäude.
- b) In dem mit MI-G bezeichneten Gebiet sind zulässig sonstige Gewerbebetriebe.
- c) Nicht zulässig sind in den vorgenannten Teilgebieten MI-W und MI-G, beispielsweise:
  - Tankstellen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Spielhallen,
  - Gaststätten,
  - Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte und Schnellgaststätten, die auch über sog. Autoschalter verkaufen,
  - Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe, die auch dem entgeltlichen Geschlechtsverkehr dienen.
  - Dies gilt insbesondere für „verkehrsintensive“ Betriebe.

Dies schließt aber nicht aus, dass analog der Regelung des § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise eine Betriebsleiterwohnung zugelassen werden kann, sofern diese in das Betriebsgebäude integriert und entlang der südlichen Seite des Teilgebietes MI-G eingerichtet wird. Hierbei ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen, dass die von der Staatsstraße ausgehenden Verkehrsgeräusche bezüglich der Wohnnutzung den gültigen Grenzwerten entsprechen. Das Staatliche Bauamt Weilheim-Schongau, Bereich Straßenbau, weist in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hin, dass keine Rechtsansprüche für Maßnahmen des Immissionsschutzes aufgrund des Straßenverkehrslärms von Seiten der St 2014 geltend gemacht werden können.

## 2 Maß der baulichen Nutzung

### 2.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ zur Nutzung der Sonnenenergie.

#### a) Grundflächenzahl

Grundflächenzahl 0,5 nach § 19 BauNVO:

Unter Hinweis auf § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksteile zwischen den Modulreihen weder auf die Grundflächenzahl noch bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einbezogen bzw. mitgerechnet werden.

Die Grundflächen zur Ermittlung der Grundflächenzahl setzen sich allein aus den horizontal mit Modulbauwerke überstellten Flächen, den Grundflächen der Elektrogebäude und den neu hergestellten befestigten Wegeflächen zusammen. Außer diesen sind keine Bauwerke oder baulichen Anlagen im Bereich des Sondergebietes zulässig.

Die Fläche des Baugrundstücks umfasst den Geltungsbereich des Sonstigen Sondergebietes (SO) gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“, abzüglich der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Maßnahmen des Eingriffs und des Ausgleichs.

#### b) Grundfläche Gebäude:

**Betriebsgebäude** mit 5,4 m Länge und 3 m Breite.

#### c) Höhe der baulichen Anlagen:

Höchstmaß für **Elektrogebäude Modulbauwerke** beträgt **3,60 m über** Geländehöhe.

Die Regelhöhe der **Modulbauwerke beträgt 3,0 m**. Bei Unebenheiten des Geländes darf die vorgenannte Höhe der Modulreihen (3,0 m) um 0,3 m überschritten werden. Bei nördlich abfallendem Gelände und auf Flächen mit möglichen höheren Hochwasserständen, darf die **maximale Überschreitung 0,6 m betragen**.

Die Modulbauwerke müssen so positioniert bzw. aufgeständert werden, dass sie deutlich

höher liegen als der höchste bekannte Hochwasserstand beim Pfingsthochwasser 1999 und somit nicht durch etwaiges Hochwasser leiden bzw. beschädigt werden. Es darf aufgrund einer zu niedrigen Höhe bei einem Hochwasserereignis an der Gesamtanlage kein Schaden entstehen bzw. von der Anlage grundsätzlich keine Gefahren für Dritte ausgehen. Der Vorhabensträger haftet in diesem Fall für sämtliche Schäden und übernimmt hierfür das volle Risiko.

Einzäunung, Höhe maximal 2,30 m, mit von 15 cm Bodenfreiheit.

## **2.2 Mischgebiet mit den Teilgebieten MI-W und MI-G**

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den beiden Teilgebieten Mi-W und MI-G durch die maximale Grundflächen- und Geschoßflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse bestimmt, siehe Angaben in der Bebauungsplanzeichnung.

## **2.3 Bauweise**

a) Für das Mischgebiet mit den Teilgebieten MI-W und MI-G gilt die offene Bauweise.

b) Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

## **3 Abstandsflächen**

Die BayBO ordnet Abstandsflächen vor Außenwänden von Gebäuden an. Diese bemessen sich nach der Wandhöhe und sind für die in der BayBO bestimmten Gebäude jeweils mindestens 3,00 m.

### Abweichende Abstandsflächen im Bereich der Freiflächen-Photovoltaikanlage:

Die Abstandsflächen können für Abstände zwischen Gebäude und Modultischen unterschritten werden. Die Abstandsfläche beträgt abweichend zum Bauordnungsrecht 2,00 m.

## **4 Zeitraum der baulichen Nutzung**

Gem. § 9 (2) BauGB ist die unter Punkt 1.1 der textlichen Festsetzungen zugelassene Nutzung des sonstigen Sondergebietes als Freiflächen-Photovoltaikanlage zeitlich befristet, auf 30 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung – „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ – ist, spätestens sobald die Anlage nicht mehr zur Stromerzeugung benutzt wird, zu beenden.

Nach Ende der Nutzungsdauer der Anlage ist als Nachfolgenutzung Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Der Rückbau ist im begleitenden städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB verankert, der hierzu unter anderem entsprechende Sicherheitsleistungen und Dienstbarkeiten regelt.

Das Mischgebiet unter Punkt 1.2 der textlichen Festsetzungen ist unbefristet nutzbar.

## **5 Geländegestaltung**

Das Gelände darf insgesamt in seiner natürlichen Gestalt nicht verändert werden. Das vorhandene Landschaftsrelief ist zu erhalten.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer maximalen Höhenabweichung vom natürlichen Gelände von +/-0,5 m zulässig, soweit sie zur Aufstellung der Photovoltaikmodule aus technischen Gründen erforderlich sind. Zur Aufstellung der Gebäude gelten +/-1,0 m.

Es gelten nachfolgend gesondert begründete Ausnahmen:

Geländeveränderungen im Zuge von Biotopgestaltungsmaßnahmen dürfen nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die o.g. Grenzwerte überschreiten.

Durch geringfügige Veränderungen Geländeoberfläche soll Oberflächenwasser, das sich bei außerordentlich starken Niederschlägen an der Nordseite sammelt so gelenkt werden, dass es die geplanten Nassbiotope (im Süden) mit Wasser versorgt.

Zufahrten werden als Tragschichten aus frostsicherem Kies 0/x ausgeführt.

## 6 Niederschlagswasser, Abwasser, Hochwasser

Niederschlagswasser des Sondergebietes „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ ist breitflächig über die bewachsene Bodenzone zu versickern.

Das Niederschlagswasser der Mischgebiete ist nach der Abwassersatzung der Gemeinde Altenstadt zu behandeln.

Die Abwasserentsorgung ist über eine Kleinkläranlage vorzunehmen.

### Hochwasser:

Der niedrigere Westteil des Geltungsbereiches liegt in einem wassersensiblen Gebiet, jedoch nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Der zum Zeitpunkt der Errichtung zuständige Vorhabensträger ist von der Gemeinde Altenstadt umfassend auf eine Hochwasserproblematik hingewiesen worden und hat diesbezüglich eventuelle Rechtsnachfolger unaufgefordert hiervon in Kenntnis zu setzen. Der Vorhabensträger hat bei einem Hochwasserereignis sicherzustellen, dass die aufgeständerten Modultrische nicht beschädigt werden und hiervon auch keine Gefahren an Dritte ausgehen. Der Vorhabensträger trägt im Falle einer Fehleinschätzung der Hochwassersituation das volle Risiko und haftet für sämtliche Beschädigungen an der Anlage und für Gefahren, die diesbezüglich von der Anlage an Dritte ausgehen.“

## 7 Minderungsmaßnahmen

### Flächen innerhalb der Einzäunung:

Die Versiegelung ist auf Stützen, Zaunpfosten und Betriebsgebäude und Zufahrten zu beschränken.

Einzäunungen sind mit 15 cm Bodenfreiheit auszuführen.

Artenschützerisch wertvolle Biotope sind zu erhalten und dauerhaft zu Pflegen.

Der Einsatz von Pestiziden ist unzulässig.

Ausbringung von Gülle und synthetischen Düngern ist unzulässig.

Pflege und Mahd der offenen Flächen innerhalb der Einzäunung erfolgen wie unter Punkt 8 Private Grünflächen.

## 8 Private Grünflächen

### Durch Planzeichen festgesetzte

- Private Grünflächen, gem. § 9 Abs 1 Nr. 15 BauGB, (Bereiche außerhalb der Einzäunung)
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs 1 Nr. 25b BauGB (Erhalt von Gehölzen außerhalb der Einzäunung)
- Flächen mit Maßnahmen des Eingriffs und des Ausgleichs gemäß 9 Abs 1a BauGB im Sinne § 1 a Abs. 3 BauGB und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs 1 Nr. 25a BauGB)
  - Pflanzbereiche von Gehölzen außerhalb der Einzäunung
  - gehölzfreie Bereiche außerhalb der Einzäunung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Ferner werden Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt.

Desweiteren finden auf diesen Flächen gemäß § 9 Abs. 1a Maßnahmen des Ausgleichs im Sinne § 1 a Abs. 3 BauGB statt.

Die Flächen dürfen nicht versiegelt und nicht befahren werden, ausgenommen zu Pflegezwecken.

Die festgesetzten Bereiche der privaten Grünflächen dürfen nicht dauerhaft eingezäunt werden. Ein Zaun zum Schutz vor Wildverbiss ist spätestens nach 10 Jahren zu entfernen.



Auf den vegetationsfreien Flächen ist eine Ansaat mit standortheimischem Saatgut durchzuführen.

Die Ausgleichsmaßnahmen entfallen bei Wegfall des Eingriffes und Wiederherstellung des Zustandes vor dem Eingriff.

#### **Pflanzflächen im Bereich der Freiflächen-Photovoltaikanlage:**

Es besteht ein Pflanzgebot mit Bindungen für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen.

#### **Die Biotopgestaltungsmaßnahmen:**

Entnahme der standortfremden Gehölze aus den Beständen

Verbreiterung der Hecke von derzeit ca. 4,5 m auf 9 m

Die bestehende Einzäunung wird entfernt.

Weitestmögliche Belassung der standorttypischen Gehölze

Für Bepflanzungen sind die im Naturraum vorkommenden standortheimischen (autochthonen) Gehölzarten zugelassen.

Auf den zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehenen Flächen ist, nach der unten aufgeführten Pflanzliste, eine im Mittel 3-reihige, Hecke anzulegen und zu pflegen.

Die Mindestanzahl der in der Hecke zu pflanzenden Gehölze ergibt sich aus der Länge einer Linie im Abstand von 5 m um den Zaun, multipliziert mit 2 Gehölzen je Meter dieser Länge. Die bestehenden und erhaltenen Gehölze werden von der ermittelten Mindestanzahl abgezogen; dabei sind je erhaltenem Gehölz 2 Gehölze weniger zu pflanzen. Auf der Nordseite ist die Gehölzpflanzung mindestens 4-reihig durchzuführen.

Der Abstand der Pflanzreihen beträgt 1 m und der Abstand der Pflanzen in der Reihe 1,5 m, dabei beginnt jede Pflanzreihe mit einem Versatz von 0,75 m zur daneben liegenden. Im Pflanzraster darf die Lage in der Ebene der Pflanzfläche um 20 cm je Richtung abweichen.

Mindest-Pflanzengröße der Sträucher: 2-mal verpflanzte Str. Höhe 100 bis 150 cm, (ohne Ballen).

Mindest-Pflanzengröße der Bäume 2. u. 3. Wuchsordnung: Hochstämme oder Stammbüsche 3-mal verpflanzt, o.B. Stu 12-14.

#### **Gehölzpflanzungen - zu verwendende Gehölzarten:**

Die Pflanzflächen werden mit Ausnahme der Nordseite nur mit Sträuchern bepflanzt.

\* WO = Wuchsordnung; 3 = Kleinbaum, 4 = Strauch (Großsträucher sind unterstrichen)

Deutscher Name	Botanischer Name	* WO	Pflanzreihe von Ost / West / Süd	Anteil ca. %
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	<u>4</u>	ab 1. Reihe	10,0
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	<u>4</u>	ab 2. Reihe	1,0
Weißdorn, eingriffelig	<i>Crataegus monogyna</i>	<u>4</u>	ab 2. Reihe	2,0
Weißdorn zweigriffelig	<i>Crataegus laevigata</i>	<u>4</u>	ab 2. Reihe	1,0
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	4	ab 2. Reihe	10,0
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	4	ab 1. Reihe	15,0
Gem. Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	4	ab 1. Reihe	15,0
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>	3	ab 2. Reihe	1,0
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>	3	ab 2. Reihe	1,0
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	4	ab 2. Reihe	4,0
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cartharticus</i>	<u>4</u>	ab 1. Reihe	2,0
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	4	1. + 2. Reihe	15,0
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>	4	1. + 2. Reihe	5,0
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>	<u>4</u>	1. + 2. Reihe	1,0
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	<u>4</u>	ab 2. Reihe	1,0
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	3	ab 2. Reihe	2,0
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	4	ab 1. Reihe	10,0
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	4	ab 1. Reihe	4,0

Gesamt				100 %
<b>Bäume auf der Nordseite der Eingrünungen mit 6 bis 10 m, im Mittel ca. 8 m Pflanzabstand</b>				
Deutscher Name	Botanischer Name	*WO		St.
Feldahorn	Acer campestre	2		3
Hainbuche	Carpinus betulus	2		2
Walnuss	Juglans regia	2		3
Wildapfel	Malus sylvestris	3		3
Vogelkirsche	Prunus avium	2		3
Wildpflaume	Prunus myrobalana	3		3
Wildbirne	Pyrus communis	3		3
Mehlbeere	Sorbus aria	3		3
Eberesche	Sorbus aucuparia	3		3
Gesamt				26,0

Bei Anpflanzungen von Gehölzen sind folgende Mindestabstände einzuhalten:

Mindestabstände zu landwirtschaftlichen Flächen

- 4 m von Mitte Strauch,
- 5 m von Mitte Baum 3. Wuchsordnung,
- 6 m von Mitte Baum 1. und 2. Wuchsordnung,

Mindestabstände zu Wegegrundstücken

- 3 m von Mitte Gehölz zu landwirtschaftlichen Wegegrundstücken,
- 4 m von Mitte Gehölz zu Grundstücken mit sonstigen Nebenstraßen.

Offene (gehölzfreie) Flächen:

Der Bestand an Kiesflächen, Feucht- und Nassflächen und Säumen ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

Biotopgestaltungsmaßnahmen:

Anlage zweier Flachwasser - Laichtümpel, mit 50 m<sup>2</sup> am Nordrand der Kartiereinheit 1 und 40 m<sup>2</sup> am Südrand der Kartiereinheit 5.

Anlage trockener Lesesteinhaufen 30 m<sup>3</sup> zu ca. 2 Dritteln im Regenschutz der Module mit abgedichteten Zwischenräumen - der Rest sonnenexponiert.

Anlage von Totholzhaufen 30 m<sup>3</sup> zu ca. 2 Dritteln im Regenschutz der Module mit abgedichteten Zwischenräumen - der Rest sonnenexponiert.

Im Übergang zu den Lesesteinhaufen sind an zwei, ebenfalls dauerhaft besonnten Stellen mindestens 13 m<sup>2</sup> große, 20 cm dicke Waschsandflächen, der Körnung 0-4 mm anzulegen.

Abziehen des humusreichen Oberbodens im Bereich der zu rodenden Gehölzfläche (Kartiereinheit 6) innerhalb der Einzäunung.

### **Pflanzflächen im Bereich des Mischgebietes - Gewerbe (MI-G):**

Die bestehende 30 bis 40 Jahre alte Linde ist zu fällen und mit zwei neu zu pflanzenden Bäumen in Form von Hochstämmen mit 20 bis 25 cm Stammumfang ersetzen.

Als Ausgleich für Eingriffe sind je angefangenen 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche des Mischgebietes - Gewerbe, ein standortheimischer Laubbaum und drei standortheimische Sträucher zu pflanzen. Bei einer Fläche des MI-G von 1800 m<sup>2</sup> sind somit insgesamt 6 standortheimische Bäume als Hochstämmen oder Stammbüsche mit 14-16 cm Stammumfang in einem Meter Höhe und 18 standortheimische Sträucher mit Ballen oder im Container mit mindesten 1 m Wuchshöhe zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Fällung oder Absterben zu ersetzen. Aus dem Bestand erhaltene Laubgehölze können auf die o.g. zu pflanzenden Gehölze angerechnet werden, nicht jedoch die Ersatzpflanzen für die o.g. zu fällende Linde.

#### **Fertigstellung der Flächen für Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:**

Die Eingrünungsmaßnahme ist spätestens in der übernächsten auf den Beginn der Eingriffe (auf dem jeweiligen Flurstück) folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Nach Abschluss der Fertigstellungspflege gem. Abschnitts 7 der DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“ für die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern hat sich eine mindestens dreijährige Entwicklungspflege gem. DIN 18919 „Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen“ anzuschließen.

#### **Pflege der Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:**

Magerrasen und Feucht- bzw. Nassflächen sowie Gehölzsäume, sind extensiv zu pflegen.

Die Mahd erfolgt nur auf den Flächen, auf denen Bedarf besteht. Sie erfolgt jedoch höchstens einmal pro Jahr. Als frühester Schnitzeitpunkt ist der 1. September festgesetzt.

Episodische (alle 3-4 Jahre) Mahd mit Mähgutbeseitigung in Teilbereichen von jährlich einem Drittel der episodisch zu mähenden Flächen.

Schafbeweidung, episodisch (alle 2-3 Jahre), alternativ Mahd.

Ausgenommen von dieser Regelung sind das Freischneiden der Pflanzflächen und das Freihalten der Modultische vor Verschattung.

Die zu pflanzenden Bäume, Sträucher müssen fachgerecht gepflegt und auf die Dauer des Eingriffs erhalten werden.

Die Gehölzpflanzungen können bei Bedarf fachgerecht, abschnittsweise verjüngt werden, so dass die Einbindungs- und Sichtschutzfunktion nicht merklich beeinträchtigt wird.

Bei Verschattung der Anlage können Gehölzgruppen der Pflanzungen zurückgeschnitten werden.

Im Anschluss an die Gehölzpflanzung ist die natürliche Entwicklung von Gehölzsaumvegetation bzw. anschließender Biotop zu fördern und deren Bestand zu pflegen.

Abweichungen von diesen o.g. Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Gemeinde Altenstadt abzustimmen.

## **9 Blendschutzmaßnahmen**

Zum Schutz für die anschließende Wohnbebauung vor unverhältnismäßigen Blendungen durch die Freiflächen-Photovoltaikanlage wird die Durchführung folgender Maßnahmen festgesetzt:

- Ggf. Anbringung einer Schutzblende am Zaun, bis zur vollständigen Entwicklung der Hecke als Blendschutz, innerhalb von 3 Monaten nach Feststellung des Bedarfs.
- Ggf. Anbringung geeigneter Blendschutzvorkehrungen an Fenstern und Balkonen von betroffenen Wohngebäuden, innerhalb von 3 Monaten nach Feststellung des Bedarfs.
- Modulaufstellung in südsüdwestlicher Exposition, um 15° abweichend von der exakten Südausrichtung.

## 10 Hinweise:

### Sicherung

Die Sicherung erfolgt durch städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB und regelt u.a.

- Rechte und Pflichten des Investors sowie der Kommune;
- Lage und Umfang des Vorhabens;
- Vorhabensträgerschaft und Zusammenarbeit zwischen Kommune und Investor;
- Übernahme der Kosten der Bauleitplanung, der Umweltberichte und Fachgutachten, der Ausgleichsmaßnahmen und des Baus der Anlage durch den Investor;
- Übernahme der Kosten der Gemeinde für weitergehenden Mehraufwand, welcher der Gemeinde infolge des Vorhabens entsteht;
- Rücktrittsrecht des Investors;
- Benutzung von Wegen und öffentlichen Grundstücken, Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte;
- Benutzung der gemeindlichen Infrastruktur durch den Investor (Betretungsrechte Wege-rechte Leitungsrechte, und andere Erschließungsrechte);
- Betretungsrechte der Kommune, für die Anlage und die Ausgleichsflächen;
- Rückbaubürgschaft;
- Zeitliche befristete Nutzung der Freiflächen-Photovoltaikanlagen;
- Wirksamwerden des Vertrages.

### Betretungsrecht

Zugunsten der Gemeinde Altenstadt wurde im städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB ein Betretungsrecht festgesetzt, das der Gemeinde Altenstadt oder ihr beauftragten Dritten erlaubt, im Bereich der privaten Grünflächen, im Zuge der Ersatzvornahme Maßnahmen durchzuführen.

### Brandschutz

Spätestens zwei Wochen vor Baubeginn ist der Gemeinde Altenstadt ein zusammen mit der örtlichen Feuerwehr ausgearbeitetes Brandschutzkonzept vorzuweisen.

### Altlasten:

Konversionsfläche aus wirtschaftlicher Nutzung Hinweise auf Altlasten sind nicht bekannt.

### Bodendenkmalpflege (Archäologische Denkmale):

Es ist bei der Errichtung darauf zu achten, ob Funde im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) zu Tage treten. Solche Objekte genießen 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 gemeldet werden müssen.

### Oberboden:

Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Ver-nichtung oder Vergeudung zu schützen.

Bei Oberbodenarbeiten werden die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschafts-baues“, DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“ und DIN 18300 „Erd-arbeiten“ beachtet werden.

### Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser:

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anfor-derungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammel-tem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) zu be-achten.

### **Monitoring**

Das Monitoring ist die gesetzliche Verpflichtung der Gemeinde gemäß § 4 c BauGB.

Das Monitoring hat durch einen oder mehrere Sachverständige im 1. Jahr nach der Fertigstellung der Freiflächen-Photovoltaikanlage zu beginnen und danach in Intervallen von 5 Jahren zu erfolgen. Es endet 21 Jahre nach Fertigstellung der Freiflächen-Photovoltaikanlage. Bei dringendem Erfordernis hat der Betreiber auf Verlangen der Gemeinde Altstadt auch zwischen den festgesetzten Intervallen Untersuchungen durchzuführen.

Die im Zuge des Monitorings durchzuführenden Überwachungsmaßnahmen und deren Zeitpunkt sind in Abstimmung mit der Gemeinde Altstadt und dem bzw. den beauftragten Sachverständigen entsprechend den örtlichen Erfordernissen abzustimmen.

Der Gemeinde Altstadt ist nach Abschluss jeder turnusmäßigen Untersuchung ein schriftlicher Bericht über den Zustand der Schutzgüter und über eventuell erforderliche korrigierende Maßnahmen vorzulegen.

Der begleitende städtebauliche Vertrag gem. § 11 BauGB regelt, dass der Betreiber der Anlage das Monitoring unaufgefordert durchzuführen und die Kosten für das Monitoring im vollen Umfang zu tragen hat.

---

Gemeinde Altstadt, den **12. MRZ, 2013** .....

  
.....  
Erster Bürgermeister Albert Hadersbeck



Siegel