

GEMEINDE ALTENSTADT



1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Sondergebiet Kieswerk“ für ein „Sondergebiet Solar“ zur Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage

SATZUNG TEIL B – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahrensstand:
Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Fassung vom **12.11.2024**, **redaktionell geändert am 25.03.2025**

GEMEINDE ALTENSTADT
Marienplatz 2
86972 Altenstadt

Planungsbüro Löcherer + Ryll
Ernst Löcherer
Landschaftsarchitekt
Forststraße 16a
87662 Osterzell

Ingenieurbüro Ryll GmbH
Walter Ryll Dipl.-Ing. FH und GF
Beethovenstraße 5
89297 Roggenburg

Inhalt:

Präambel	3
1. Allgemeine Vorschriften	4
1.1 Bestandteile	4
1.2 Geltungsbereich	4
1.3 Grundzüge der Planung	4
2. Textliche Festsetzungen	4
2.1 Art der baulichen Nutzung	4
2.2 Maß der baulichen Nutzung	5
2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Gestaltung	5
2.4. Geländeveränderungen	5
2.5. Abweichende Abstandsflächen	5
2.6 Zeitraum der baulichen Nutzung	5
2.7 Grünordnung	5
2.7.1 Freiflächen (Minimierungsflächen und Flächen innerhalb der Einzäunung)	5
2.7.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
2.7.3 Übernahme erforderlicher Vermeidungsmaßnahmen aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag	9
2.7.4 Übernahme zusätzlicher freiwilliger Maßnahmen aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag	10
2.7.4 Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle	10
2.8 Einfriedung	11
2.9 Werbeanlagen	11
2.10 Beleuchtung	11
2.11 Grundwasser- und Bodenschutz	11
2.12 Niederschlagswasser	11
2.13 Brandschutz	11
2.14 Monitoring	11
2.15 Umwelt-Baubegleitung	12
3. Hinweise	12
4. Unterzeichnung	12

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Altenstadt erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 und 12 des **Baugesetzbuches** - BauGB i.d.F. vom 03.11.2017 und zuletzt geändert am 04.01.2023, des Art. 81 der **Bayerischen Bauordnung** - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 und zuletzt geändert am 23.06.2023, des Art. 23 der **Gemeindeordnung** - GO - für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 und zuletzt geändert am 09.12.2022, des § 14 des **Bundesnaturschutzgesetzes** - BNatSchG - vom 29.07.2009 und zuletzt geändert am 08.12.2022 und des Art. 4 des **Bayerischen Naturschutzgesetzes** - BayNatSchG - i.d.F. vom 23.02.2011 und zuletzt geändert am 23.12.2022 die

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Sondergebiet Kieswerk“ für ein Sondergebiet „Solar“

als

SATZUNG

Für den Geltungsbereich gelten die **Baunutzungsverordnung** - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und zuletzt geändert am 04.01.2023 und die **Planzeichenverordnung** - PlanzV 90 _ i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 und zuletzt geändert am 14.06.2021, sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich der 1 Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Sondergebiet Kieswerk“ für ein Sondergebiet „Solar“ auf Flurstücken der Gemarkungen Altenstadt und Schwabniederhofen gilt der von dem Büro Löcherer + Ryll ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom __.__.2024.

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils (Teil B der Satzung) Gültigkeit.“

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus Teil A Planzeichnung mit Verfahrensvermerken und Festsetzung durch Planzeichen im Maßstab 1:1000, Teil B Textliche Festsetzungen, Teil C Begründung und Teil D Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 339, 340 und 341 der Gemarkung Schwabniederhofen und einer Teilfläche des Flurstückes 281 der Gemarkung Altenstadt mit einer Fläche von 32.839 m².

1.3 Grundzüge der Planung

Das Plangebiet liegt in einer Ausgleichsfläche des Bebauungsplanes Nr. 34 sowie dem Rekultivierungsplan des Kiesabbaugebietes. Die Festlegungen der Ausgleichsfläche und des Rekultivierungsplanes sind zu berücksichtigen.

Die Fläche liegt bis zu 16 m eingetieft zur angrenzenden natürlichen Oberfläche. Die Fläche ist intensiv durch gewerbliche Nutzung geprägt. Die ursprüngliche Rekultivierung sah eine komplette Wiederverfüllung vor. Begründet durch das Fehlen von ausreichender Masse an Z0-Material ist die Verfüllung nicht möglich. Die anthropogene Veränderung wird somit in großen Teilen des Areals sichtbar bleiben. Insofern ist die weitere technische Überprägung mit einer Solaranlage an dieser Stelle sinnvoll und von geringer zusätzlicher Belastung des Landschaftsbildes.

Trotzdem ist die Eingrünung zum Rand der Kiesgrube aufrecht zu erhalten und die Entwicklungsziele aus der Ausgleichsfläche und des Rekultivierungsplanes bleiben der Anspruch der aktuellen Planung.

Eine Fernwirkung geht von der Anlage nicht aus.

Das Kieswerk verfügt bereits über eine weitestgehend intakte Einzäunung. Die elektrische Solaranlage ist zum restlichen Kieswerk hin mit einem mindestens 2 m hohen Zaun zu sichern.

Die sich bereits durch Sukzession entwickelten Vegetationsstrukturen sind zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Schützenswerte Flora und Fauna ist gebührend zu beachten, zu erhalten und deren Lebensräume sind zu sichern und in der Entwicklung zu fördern.

Die Zugänglichkeit zu den Anlagenteilen ist durch Pflegemaßnahmen zu gewährleisten.

2. Textliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein **Sonstiges Sondergebiet** gem. § 11 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Solar“ zur Nutzung der Sonnenenergie festgesetzt.

Zulässig sind **Elektrogebäude**, die unmittelbar der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen wie Trafo- und Übergabestation, sowie **Modultische** in Metallkonstruktion mit darauf befestigten Photovoltaikmodulen (wie im Systemschnitt beispielhaft dargestellt) sowie an den Tischen befestigte **Elektroleitungen, Schaltkästen und Wechselrichter** und eventuell erforderliche, bzw. förderliche **Speichermodule**.

Nebenanlagen:

Innerhalb und außerhalb der Baugrenze sind bauliche Anlagen **wie Einfriedungen, Elektroerdleitungen zulässig**. Leitungswasser und Abwasseranschlüsse sind nicht erforderlich.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximale Höhe der Elektrogebäude und der Modulbauwerke im Sinne des § 14 BauNVO darf maximal 3,8 m betragen. Als maximale Höhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt mit dem Dach, bzw. der obersten Kante der Modulbauwerke.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,36 festgesetzt. 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.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Gestaltung

Es wird keine spezielle Bauweise festgelegt. Die Modultischreihen dürfen ausdrücklich länger als 50 m gebaut werden.

Bauliche Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und die notwendigen Elektrogebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind in ihrer Bauweise im Rahmen der Festsetzungen der Planzeichnung begrenzt.

Für die Elektrobetriebsgebäude sind Flachdächer zugelassen. Als Wandfarbe sind keine grellen oder leuchtenden Farben, sondern dezente Farbtöne zu wählen, von Weiß über Erdfarben bis zu hellem Grün.

Stellflächen und Zufahrt oder sonstige Flächen dürfen nicht mit Pflaster, Asphalt oder vergleichbarem versiegelt werden. Schotterrasen oder Wegekoffer aus Kies und Sand sind zulässig.

2.4. Geländeänderungen

Das Gelände darf insgesamt in seiner vorliegenden Gestalt nicht deutlich verändert werden. Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer maximalen Höhenabweichung vom anstehenden Gelände von +/- 0,5 m zulässig, soweit sie zur Aufstellung der Modulbauwerke aus technischen Gründen erforderlich sind. Übergänge zwischen Auffüllungen und Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen. **Ausgenommen davon ist die Fläche des bisherigen Absetzbeckens, das evtl. nicht tragfähig für den Bau der Modultische ist. In diesem Bereich ist eine Auffüllung um ca. 2 m möglich.**

2.5. Abweichende Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO können für Abstände zwischen Gebäude und Modultischen unterschritten werden. Die Abstandsfläche beträgt abweichend 2,0 m.

2.6 Zeitraum der baulichen Nutzung

Die Dauer der baulichen Nutzung wird nicht begrenzt.

2.7 Grünordnung

2.7.1 Freiflächen (Minimierungsflächen und Flächen innerhalb der Einzäunung)

Ein Umbruch der bestehenden, durch Sukzession entstandenen Flora ist nicht zulässig.

Der Einsatz von Dünger und Agrarchemikalien ist nicht zulässig.

Die als sonstiges Sondergebiet festgesetzte Fläche, welche nicht mit Nebenanlagen überbaut ist, ist zur Förderung eines artenreichen Vegetationsbestandes so zu pflegen, dass die Entstehung der Entwicklungsziele der Ausgleichs- und Rekultivierungsplanes erreicht und gefördert werden.

Ggf. erforderliche Ansaaten sind nur mit autochthonem Saatgut zulässig.

Die Durchgängigkeit für Kleinsäuger ist mit einem Mindestabstand der Zaununterkante von 15 cm zum Gelände zu gewährleisten.

Leitungstrassen sind mit einem Mindestabstand von 2,5 m zur Gehölzmitte zu verlegen.

Das DVGW Regelwerk GW 125 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" ist zu berücksichtigen.

2.7.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind durch ein Mosaik aus Erd-, Kies- und Brachflächen mit ruderalen Vegetationsbeständen und fortschreitender Verbuschung für Reptilien geeignet, insbesondere für die Zauneidechse. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung ist erfolgt. Die Erkenntnisse und Verhaltensweisen daraus sind zu berücksichtigen.

Des Weiteren ist eine **Umwelt-Baubegleitung** (UBB) laut Rekultivierungsplan Voraussetzung für eine mögliche Bautätigkeit und Umsetzung der Rekultivierungsmaßnahmen (s. 2.15).

Geländevorbereitung:

Die Fläche des Absetzbeckens kann mit einem Geotextil abgedeckt und anschließend mit Rohboden bis ca. 2 m hoch aufgefüllt werden um eine tragfähige Schicht zu erhalten, die den Bau der Modultische gewährleistet. Die Flächen des Geltungsbereiches, die für die Anpflanzung von Gehölzen vorgesehen sind, sind auf ein Niveau von – 1,6 m zu planieren und dann mit 1 m Rohboden aufzufüllen. Der ehemals vorgesehene Böschungsverlauf im westlichen Anlagenteil ist nicht einzuhalten und nach dem jetzigen Geländeverlauf herzurichten.

Oberbodenauftrag:

Auf den Flächen für Gehölzpflanzungen sind 60 cm Oberboden flächig aufzutragen und zu planieren. Es sind geeignete Maschinen zu verwenden um einer Verdichtung des Oberbodens vorzubeugen.

Gehölzpflanzungen:

Die Pflanzungen sind als mindestens dreireihige bis maximal fünfzeilige Strauchpflanzungen anzulegen. Für alle Pflanzen ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden.

Straucharten mit Mindestpflanzgröße 60-100 im Pflanzraster 1,5 x 2 m, Reihenabstand 0,9 bis 1,2 m

Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Zweigfelliger Weißdorn	Crataegus laevigata

Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Liguster	Ligustrum vulgare
Holz-Apfelbaum	Malus sylvestris

Grünland mager

Auf dem östlichen Anlagen-Teil der Vorhabensfläche wird mageres, artenreiches Extensivgrünland entwickelt. Auf dafür vorgesehenen Flächen im Geltungsbereich dieser Satzung ist eine autochthone blütenreiche Saatgutmischung zu verwenden. Alternativ kann auch geeignetes Mähgut aus artenreichen Extensivgrünlandflächen der Umgebung ausgebracht werden (Heudrusch). Die Ansaat erfolgt direkt auf den Rohboden ohne Oberbodenauftrag. Der Rohboden sollte nicht zu bindig sein.

Pflegekonzept:

Ein- bis zweischürige Mahd mit einem ersten Schnitt Mitte Juni mit Mähgutabfuhr.

Sukzessionsflächen

Der [westliche Anlagenteil und die ebene Etage im Böschungsbereich zwischen den Anlagenteilen bleiben ohne Rohbodenauftrag](#). Hier sind keine weiteren Maßnahmen vorgesehen und die Flächen werden sich selbst überlassen.

Pflegekonzept:

Bei verstärktem Aufkommen von Neophyten sind diese zu entfernen, [ebenso Gehölzaufwuchs](#).

Steilböschungen

Steilböschungen sind potentieller Lebensraum für Uferschwalbe, Eisvogel und Insekten. Es sind keine Maßnahmen erforderlich. Eingriffe sind zu unterbinden.

Pflegekonzept:

Keine Maßnahmen notwendig

Wechselfeuchte Mulden

Das Absetzbecken, für das im Rekultivierungsplan Tümpel und eine Röhrichtzone vorgesehen war, ist mit dem Bau der Photovoltaikanlage nicht kompatibel. Die Tragfähigkeit der Schlammschicht ist ggf. nicht ausreichend für die Unterkonstruktion der Module gegeben. Deshalb darf hier ein Rohboden-Auftrag bis ca. 2 m Höhe erfolgen. Es können nur wechselfeuchte Mulden am Übergang zum westlich ansteigenden Gelände eingerichtet werden. In diesem Bereich soll stark bindiges Auffüllmaterial dort eingebracht werden, ggf. angereichert durch Material aus dem Absetzbecken und mit entsprechender Verdichtung und Muldenausbildung zu einem Untergrund geformt werden, der bis zu 40 cm tiefe Wasseransammlungen aus Niederschlagsmengen ermöglicht und das

Wasser sich im Frühjahr bis in den Mai hinein halten kann und damit als Amphibienlaichgewässer geeignet ist.

Pflegekonzept:

Wasserhaltefähigkeit überprüfen und Verbuschung zurückhalten.

Wurzelstöcke und Lesesteinhaufen

An im Plan dargestellter Stelle sind insgesamt 5 m³ Totholz (Wurzelstücke oder mindestens 15 cm dickes Ast- oder Stammholz von Fichte, Kiefer, Buche, Eiche, Esche, Ahorn) einzubringen.

An im Plan dargestellter vollbesonnener Stelle soll zunächst eine ca. 20 m² große Sandfläche (10 cm dick) aus gewaschenem Sand geschüttet werden.

Darauf sind mindestens 2,5 m³ Kieselsteine mit einem Durchmesser größer 64 mm als Hufen bis mindestens 1 m Höhe einzubauen. Ein Drittel der Steine muss dabei größer als 20 cm sein und ist vorwiegend im unteren Bereich der Schüttung einzubauen.

Je Lesesteinhaufen sind nordseitig ein Brombeerstrauch und eine Rose der nachfolgenden Pflanzenliste zu setzen und mindestens 0,5 m³ Totholz, Dicke mindestens 10 cm einzubauen.



Pflegekonzept:

Die Totholzbereiche und Lesesteinhaufen sind von Gehölzaufwuchs freizuhalten.

2.7.3 Übernahme erforderlicher Vermeidungsmaßnahmen aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag

VM 1 – Baufeldräumung

Die Baufeldräumung bzw. Verfüllung ist auf die Zeit der Vegetationsruhe sowie außerhalb der Brut- und Zugzeit zu begrenzen (Oktober bis Anfang/Mitte April). Sollten die Bauarbeiten deutlich außerhalb dieses Zeitfensters beginnen bzw. durchgeführt werden, so ist der jeweils betroffene Bereich auf Artenschutzkonflikte hin durch eine fachkundige Person zu erheben und die Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

VM 2 – Entfernen von Gehölzen bzw. Baumschutz

Werden Gehölze entfernt, so sind die allgemein gültigen rechtlichen Vorgaben zu beachten. Die Arbeiten haben zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des Folgejahres zu erfolgen (Sperrfrist nach § 39 BNatSchG). Bei entsprechenden Altbäumen sind diese mehrere Wochen vorher auf artenschutzfachliche Konflikte (Biotopbaum, Höhlen, Quartiere, etc.) zu untersuchen und zu bewerten.

VM 3 – Schutz von Gehölzen

Bei den verbleibenden Gehölzen ist während der Baufeldräumung und dem Betrieb dafür Sorge zu tragen, dass diese vor Schäden (z.B. im Wurzel- und Stammbereich) durch geeignete Maßnahmen (z.B. Baumschutzzaun, Wurzelkontrolle) geschützt werden. In diesem Zusammenhang sei auf die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, die RAS-LP4 sowie auf die ZTV Baumpflege verwiesen.

VM 4 – Vermeidung von Gewässerverunreinigungen

Während den Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass keine gewässer- und organismengefährdenden Stoffe, Betriebsmittel etc. sowie Feinsedimente in den Teich eingeschwemmt werden. Es dürfen nur Baumaschinen, -geräte und -fahrzeuge verwendet werden, die technisch in Ordnung sind und einen öl- und treibstoffsicheren Zustand aufweisen (elektrisch betriebene Geräte sind zu bevorzugen). Biologisch schnell abbaubare Schmierstoffe und Hydrauliköl (DIN ISO 15380) ist zu verwenden. Das Betanken darf nicht am o.a. Bereich erfolgen. Es ist ausreichend Ölbindemittel vorzuhalten, das schnell zur Verfügung stehen muss. Kraftstoffe, Öle, Schmierstoffe und sonstige wassergefährdende Stoffe dürfen nur im ausreichenden Abstand zu wassersensiblen Bereichen gelagert werden.

VM 5 – Erhalt der Durchgängigkeit

Wird um die PV-Anlage ein Schutzzaun gezogen, so ist zu beachten, dass die Durchgängigkeit der Anlage für Tiere erhalten bleibt. Für Kleintiere ist es ausreichend, einen Zaunabstand von ca. 15-20 cm über dem Boden zu belassen.

VM 6 – Erhalt von Nährstoffarmut

Auftrag von Oberboden/Humus ist zu vermeiden. Ziel ist so lange wie möglich offene, nährstoffarme Pionierstandorte zu erhalten. Ggf. ist ein Vlies zu verwenden, um eine Bestockung mit Gehölzen hinauszuzögern.

Ist angedacht Saatgut auszubringen, so ist eine Saatgutmischung aus gesicherten Herkünften (Herkunftsregion 17 – Südliches Alpenvorland) zu verwenden. Diese muss mit der Positivliste des LfU abgeglichen sein. Die Maßnahme und Auswahl des Saatgutes ist in enger Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Inzwischen gibt es sogar speziell auf PV-Anlagen abgestimmte Mischungen.

VM 7 – Schaffung von exponierten Standorten

Um Erosionen vorzubeugen und die Entwicklung von Magerrasen zu fördern sind die hängigen Seitenbereiche so zu gestalten, dass der Böschungswinkel nicht zu steil ausfällt. Außerdem würden sich die Steilwände dazu anbieten für verschiedenste Spezialisten neue Habitate zu erschließen.

2.7.4 Übernahme zusätzlicher freiwilliger Maßnahmen aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag

ZM 1 – Anlage und Erhalt von Kleinstgewässern

Anlage und Erhaltung von ganz oder zeitweise wasserführenden Pfützen und kleinen Tümpeln in unterschiedlicher Größe und Tiefe. Dabei ist eine Gewässergröße von wenigen Quadratmetern für Amphibien und Libellen schon ausreichend. Wichtig ist, dass Kleingewässer vorhanden sind, in denen eine Wasserführung von April bis Juni gesichert ist. Die Gewässer sollten wenn möglich vegetationsfrei und besonnt sein. Am Hangfuß bietet es sich an, kleinere Mulden zu gestalten, in denen sich das herabfließende Wasser sammeln kann.

ZM 2 – Umgang mit Regenwasser

Diese Maßnahme kann aus wasserwirtschaftlichen Gründen nicht umgesetzt werden.

ZM 3 – Einbringen von zusätzlichen Habitatbausteinen

Einzelelemente wie Lesesteinhaufen, Totholz oder Tümpel in der PV-Freiflächenanlage lockern den gesamten, technisch geprägten Eindruck der Anlage deutlich auf. Daneben bieten diese Elemente für bestimmte Tierarten wichtige (Teil-)Lebensräume bezüglich Nahrung, Fortpflanzung, Unterschlupf, Sonnen usw. Es ist hierfür nur lokal-typisches Material zu verwenden.

ZM 4 – Aufstellung eines Pflegekonzeptes

Für die Pflege der PV-Fläche ist rechtzeitig über ein geeignetes Konzept nachzudenken um einer Verkrautung bzw. Verhochstaudung entgegenzuwirken. Gerade auf Ruderalflächen besteht die Gefahr, dass sich Pioniergehölze etablieren, wodurch sich der Pflegeaufwand deutlich erhöht. Bei ausreichendem Abstand zwischen den Modulen und entsprechender Höhe der Modultische ist die Pflege und der Abtransport des Materials erheblich erleichtert. Empfohlen wird häufig eine Beweidung mit Schafen, wobei der Besatz von 1 Schaf/ha nicht deutlich überschritten werden sollte. Ziegen sind nicht geeignet, da sie gerne auf die Modultische klettern.

2.7.4 Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle

Gemäß der Eingriffs-/Ausgleichsberechnung aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 34 ergibt sich ein Defizit an Wertpunkten, das nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen werden kann. Dazu wurde von der Vorhabenträgerschaft der Biologe P. Harsch beauftragt die Kompensationsmaßnahmen auf Flächen nahe der Ortschaft Menhofen, Gemeinde Denklingen im Landkreis Landsberg am Lech, ca. 9,3 km nordnordwestlich der Eingriffsfläche, zu planen. Die Ergebnisse wurden im Oktober 2024 mit der Ausgleichsbilanzierung dokumentiert und der Bauleitplanung zur Verfügung gestellt. Dieses Dokument ist Bestandteil der Begründung mit Umweltbericht.

Kompensationsfläche 1: Betroffen sind die Flurstücke 3587, 3589 und 3618/1 in der Gemarkung Denklingen.

Kompensationsfläche 2: Betroffen ist das Flurstück 3565 in der Gemarkung Denklingen.

Auf diesen Flächen werden aufwertende Maßnahmen umgesetzt und für die Dauer des Eingriffs erhalten und gepflegt.

Die Flächen sind im Eigentum der Vorhabenträger. Der verantwortlichen Unteren Naturschutzbehörde im Landkreis Weilheim ist ein Grundbuchauszug für alle betroffenen Flurstücke, vor dem Satzungsbeschluss, vorzulegen, der aufzeigt, dass die Verpflichtung zur Anlage und Pflege der besagten Ausgleichsflächen als Belastung der Grundstücke zu Gunsten des Freistaates Bayern eingetragen ist.

2.8 Einfriedung

Die Photovoltaikfreiflächenanlage ist lückenlos einzufrieden mit einem Zaun aus Stabgittermatten oder Maschendraht mit einer maximalen Höhe von 2,5 m.

Die Zaununterkante muss einen Abstand von 15 cm zum bestehenden Gelände einhalten.

Sockelausbildungen sind unzulässig.

Eine wolfsichere Ausbildung des Zaunes ist nicht erforderlich, da eine Beweidung mit Schafen oder Rindern nicht vorgesehen ist.

2.9 Werbeanlagen

Eine Informationstafel mit maximal 1,75 m² Größe ist zugelassen - auf ihr dürfen Logos, Namen und Adressen des Betreibers und beteiligter Firmen stehen sowie Informationen und Daten zur Anlage. Fremdwerbung, grelle Materialien und leuchtende Farben sind nicht zulässig.

2.10 Beleuchtung

Eine direkte oder indirekte Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.

2.11 Grundwasser- und Bodenschutz

Grundwasser- und bodengefährdende Baustoffe und Reinigungsmittel sind nicht zugelassen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

2.12 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück breitflächig über die bewachsene Bodenzone zu versickern.

2.13 Brandschutz

Im Zuge der Errichtung der Anlage ist mit der örtlichen Feuerwehr ein Brandschutzkonzept nach DIN 14 095 abzustimmen. **Darin muss auch die jederzeitige Zufahrt zum Solarpark für die Feuerwehr geregelt sein.**

2.14 Monitoring

Das Monitoring hat durch einen Sachverständigen im 1. Jahr nach der Fertigstellungspflege zu beginnen und in 5-Jahres-Intervallen zu erfolgen.

2.15 Umwelt-Baubegleitung

Für die Bauphase der Freiflächen-Photovoltaikanlage ist zur Vermeidung von Bauschäden an sensiblen Bereichen oder Biotopen eine Umweltbaubegleitung durchzuführen.

Schwerpunkte der Überwachung sind:

- Kennzeichnung und Abgrenzung besonders sensibler Bereiche,
- Minimierung von Fahrbewegungen,
- Besondere Bereifung von Baufahrzeugen,
- Regelmäßige Abstimmungen mit der Gemeinde Altenstadt und der Unteren Naturschutzbehörde und Protokolle zum Baugeschehen.

3. Hinweise

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.

In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befinden sich folgendes Bodendenkmal:

D-1-8131-0092 Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Füssen).

Wasserrechtliche Hinweise

Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zur Schönach (einem Gewässer 3. Ordnung) oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz und Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig (ggf. nach Rechtsverordnung der Regierung Nr. 5 vom 07.03.2014 nach Art. 20 Abs. 2 BayWG für Gewässer dritter Ordnung). Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

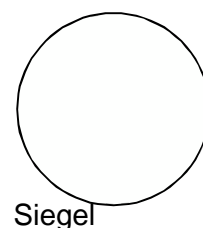
Das Bodenfeuchtemillieu kann Einfluss auf die Materialeigenschaften und die Lösungsprozesse von Stoffen der Fundamente haben. Staunässe ist im Bereich der Trägerkonstruktion zu vermeiden, entsprechende Maßnahmen sind vor Errichtung zu ergreifen (z.B. Herstellen der Sickerfähigkeit durch Bodenaustauschmaßnahmen).

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gemäß Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

4. Unterzeichnung

Altenstadt, den

.....
Andreas Kögl
Erster Bürgermeister



Siegel