



Projekt-Nr. 4872-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Bebauungsplan

„Sondergebiet Freiflächen- Photovoltaikanlage – Sennhof“

Gemeinde Heimertingen

Teil B: Textliche Festsetzungen

Entwurf i. d. F. vom 10. Juli 2023



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Vorschriften	3
II.	Textliche Festsetzungen	4
1	Art der baulichen Nutzung	4
2	Maß der baulichen Nutzung	4
3	Überbaubare Grundstücksflächen	5
4	Grünordnung	5
5	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	5
6	Baurecht unter aufschiebender Bedingung	5
7	Gestaltungsfestsetzungen	6
8	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme	6
III.	Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	7
1	Ausgleichsmaßnahmen	7
2	Denkmalschutz	8
3	Niederschlagswasser	8
4	Immissionsschutz	8
5	Reinigung der PV-Module	8
IV.	Inkrafttreten und Ausfertigung	9

Präambel

Die Gemeinde Heimertingen, Landkreis Unterallgäu, erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan als Satzung:

Bebauungsplan „Sondergebiet Freiflächen- Photovoltaikanlage – Sennhof“

Satzung

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage – Sennhof“ gilt die von Kling Consult GmbH, Burgauer Str. 30, 86381 Krumbach ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen und textlichen Hinweisen sowie nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen (Teil A), die zusammen mit den nachstehenden Textlichen Festsetzungen und Hinweisen (Teil B), jeweils in der Fassung vom TT. Monat 2022 den Bebauungsplan „Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage – Sennhof“, Gemeinde Heimertingen bilden.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom TT. Monat 2022 liegen dem Bebauungsplan „Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage – Sennhof“, Gemeinde Heimertingen bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage – Sennhof“, Gemeinde Heimertingen wird durch die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung (Teil A) gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet „Photovoltaik“

1.1.1 Der in der Planzeichnung mit SO gekennzeichnete Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ festgesetzt.

1.1.2 Es sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- a) Solarmodule in aufgeständerter, nicht nachgeführter Bauweise, gegründet auf Ramm- oder Drehfundamenten mit Stringwechselrichtern
- b) Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen (Unterbringung von Übergabestationen, Trafos, Energiespeicher usw.)
- c) Kameraposten mit einer Höhe von bis zu 6 m
- d) Wege
- e) Einfriedungen

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Zulässige Grundfläche (gem. § 16 und § 19 BauNVO)

2.1.1 Es gilt eine GRZ von 0,7.

2.1.2 Die maximal zulässige Grundfläche für Betriebsgebäude beträgt insgesamt 200 m².

2.2 Anlagen- und Gebäudehöhe (gem. § 16 und § 18 BauNVO)

2.2.1 Modulhöhe (HBA)

Die zulässige Höhe der Solarmodule beträgt max. 4,0 m über natürlichem Gelände.

Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe der Solarmodule (HBA) ist die natürliche Geländeoberfläche. Maßgeblicher Bezugspunkt für das bestehende Gelände ist der jeweils höchst gelegene Punkt im Bereich der einzelnen baulichen Anlagen.

Oberer Bezugspunkt ist jeweils die Mitte der Modulaußenkante am jeweiligen Hochrand.

2.2.2 Gebäudehöhe Betriebsgebäude (GH)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe der im Sondergebiet Photovoltaik zulässigen Betriebsgebäude beträgt maximal 4,0 m.

Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe der Betriebsgebäude (GH) ist die natürliche Geländeoberfläche. Maßgeblicher Bezugspunkt für das bestehende Gelände ist der jeweils höchst gelegene Punkt im Bereich der einzelnen baulichen Anlagen.

Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe der Betriebsgebäude (GH) ist der höchste Punkt des Gebäudes.

2.2.3 Abstände

Der Abstand zwischen Geländeoberkante und der Unterkante der Solarmodule muss mindestens 0,8 m betragen.

3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die im Sondergebiet zulässigen baulichen Anlagen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

4 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.1 Durchführung von grünordnerischen Maßnahmen

Mit Ausnahme der Betriebsgebäude und Erschließungswege ist im gesamten Sondergebiet Photovoltaik Extensivgrünland zu entwickeln.

4.1.1 Zur Ansaat ist eine blütenreiche Saatgutmischung (z.B. blütenreiche Saatgutmischung 01 nach Rieger-Hofmann oder vergleichbarer Anbieter, Verhältnis Gräser zu Blumen 50% / 50%) zu verwenden. Alternativ kann für die Ansaat auch lokales Samen- oder Heumaterial von artenreichen Spenderflächen, eventuell mit einem etwas höheren Gräser-Anteil, verwendet werden. Die Spenderflächen sollten in Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde und dem Landschaftspflegeverband ausgesucht werden. Es ist eine extensive Pflege zu gewährleisten (zweimalige Mahd pro Jahr mit Mahdgutabfuhr, 1. Mahd nicht vor dem 15.6). Eine Beweidung durch Schafe ist zulässig.

4.1.2 Die festgesetzte Ansaat des Extensivgrünlandes auf der Sondergebietsfläche ist spätestens eine Pflanzperiode nach Inbetriebnahme der PV-Anlage durchzuführen.

4.1.3 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig. Auf Mulchen ist zu verzichten.

5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Zum Ausgleich der vorhabenbedingten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist ein naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche in einer Größenordnung von ca. 3,7 ha zur Verfügung zu stellen.

6 Baurecht unter aufschiebender Bedingung

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Für den Bereich SO 2 wird festgesetzt, dass die im Plangebiet zulässigen Nutzungen erst dann zulässig sind, wenn der Kiesabbau weiter nach Norden fortgeschritten ist und der

Bereich SO 2 entsprechend den Rekultivierungsaufgaben für den genehmigten Kiesabbau rekultiviert und abgenommen wurde.

7 Gestaltungsfestsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

Einfriedungen

Einfriedungen des Sondergebietes Photovoltaik sind als Drahtzäune oder Stahlgitterzäune bis zu einer Höhe von 2,5 m inklusive Übersteigungsschutz zulässig. Zaunsockel sind unzulässig, zwischen Zaununterkante und der Geländeoberfläche muss ein Spalt von mindestens 15 cm verbleiben.

8 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme

V1 – Vermeidungsmaßnahme Bauzeitenbeschränkung

Da sich Brutstandorte störungsempfindlicher Arten im Umfeld des Plangebietes befinden, sind Bauzeitenregelungen zu beachten, um eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung zu vermeiden. Bauphasen sind nur außerhalb der sensiblen Brutphase (Anfang August – Ende März) erlaubt. Baumaßnahmen zwischen Anfang April – Ende Juli sind zwingend zu vermeiden.

III. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Ausgleichsmaßnahmen

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird der bisher entsprechend dem geringen Versiegelungs- und Nutzungsgrad von Freiflächen-Photovoltaikanlagen gängige Kompensationsfaktor von 0,2 zur Eingriffsbilanzierung herangezogen.

Das Baufenster hat eine Größe von 184.079 m², daher beträgt der Kompensationsbedarf 36.816 m². Als Ausgleichsfläche dient eine Fläche außerhalb des Gemeindegebietes von Heimertingen im Gebiet der Gemeinde Pleß. Es handelt sich um das Grundstück mit der Flurnummer 2162, Gemarkung Pleß, Gemeinde Pleß.

Das gesamte Flurstück besitzt eine Größe von ca. 4,9 ha. Abzüglich der Wald- und biotopkartierten Bereiche verbleibt eine Fläche von ca. 3,7 ha und ist somit ausreichend für den externen naturschutzrechtlichen Ausgleich. Angestrebt wird die Wiederherstellung von typischer Nasswiesen- und Niedermoorvegetation (BNT G22 „seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen“, gemäß BayKompV).

Die nicht von Gehölzen bestandene Bereiche der Ausgleichsfläche werden derzeit landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt.

Um das angestrebte Entwicklungsziel zu erreichen, soll eine zwei- bis dreijährige Aushagerung der Fläche durch eine dreischürige Mahd/Jahr mit Mahdgutabfuhr stattfinden. Bei Bedarf kann nach Ablauf dieser Zeit eine Ansaat mit zertifizierter, standortheimischer und autochthoner Saatgutmischung des Ursprungsgebiets 16, welche mit der Positivliste des LfU übereinstimmt, angestrebt werden, sollte das Entwicklungsziel durch Aushagerung nicht erreicht werden.

Die weitere Pflege, nach Aushagerungsmahd, erfolgt durch eine zweischürige Sommermahd/Jahr bei Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk (Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mahdguts. Durch das Aussparen jährlich wechselnder Bereiche von der Mahd (sog. Altgrasstreifen) werden Rückzugslebensräume für der Fauna gefördert. Die Altgrasstreifen sollen auf ca. 10 % der Fläche angelegt werden.

Auf mineralische/organische Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln wird verzichtet.

Eingriff und naturschutzrechtlicher Ausgleich erfolgen innerhalb eines naturräumlichen Zusammenhangs, welcher unabhängig von Gemeindegrenzen zu verstehen ist. Da die Ausgleichsfläche außerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Heimertingen liegt, kann die Ausgleichsfläche zwar dem Bebauungsplan zugeordnet, aber als Fläche nicht festgesetzt werden. Die planerische Darstellung der Fläche selbst verbleibt aufgrund der fehlenden Planungshoheit der Gemeinde Heimertingen für die im Gemeindegebiet Pleß befindliche Fläche unter den zeichnerischen Hinweisen. Die Ausgleichsmaßnahmen können ebenfalls nicht festgesetzt werden und werden daher unter den textlichen Hinweisen erläutert. Aufgrund der Lage außerhalb der Planungshoheit der Gemeinde Heimertingen erfolgt die Sicherung der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Heimertingen und dem Grundstückseigentümer der Ausgleichsflächen. Da die Ausgleichsflächen in Privatbesitz sind, ist zudem eine dingliche Sicherung zugunsten von Natur und Landschaft durch Eintrag ins Grundbuch für diese Fläche vorzunehmen. Die Ausgleichsfläche ist zeitnah nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes seitens der Gemeinde Heimertingen an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.

2 Denkmalschutz

Das ursprünglich innerhalb des Plangebietes verzeichnete Bodendenkmal ist aufgrund der erfolgten Kiesabbautätigkeiten nicht mehr vorhanden, wurde neu abgegrenzt und befindet sich nun nur noch außerhalb des Plangebietes.

Unabhängig davon wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3 Niederschlagswasser

Im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser tropft frei von den Solarmodulen bzw. der Dachfläche der Betriebsgebäude ab und versickert wie bisher über die belebte Bodenzone. Versickerungseinrichtungen oder Rückhaltemaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Eine gezielte erlaubnispflichtige Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser findet nicht statt.

4 Immissionsschutz

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu noch im Abbau befindlichen Kiesgruben und dem Betrieb der benachbarten Kieswerke sind im Planungsgebiet zeitweise Staubeinwirkungen nicht ausgeschlossen.

5 Reinigung der PV-Module

Zur Reinigung der PV-Module darf ausschließlich Wasser ohne Zusätze verwendet werden.

IV. INKRAFTTRETEN UND AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage – Sennhof“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Heimertingen, den

.....
Erster Bürgermeister

(Siegel)