

Bebauungs- und Grünordnungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
"PV-Anlage Oppinger Weg"

B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Gemeinde Amstetten erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV 90) folgende Satzung. Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

1. Grenzen

1.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans

1.2 Baugrenze Fläche für Photovoltaikmodule und Gebäude

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO) Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 235, 236, 237 und 238, Gmkg. Amstetten. Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen.

2.2 Rückbau Nach Ablauf der Nutzung als Photovoltaikanlage sind die Flächen wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Anlagen und Gebäude sind abzubauen sowie sämtliche Fundamente vollständig zu beseitigen der ursprünglich vorhandene Bodenaufbau, Bodenqualität und Bodenmächtigkeiten sind nach Ablauf der Nutzungsdauer wieder herzustellen und die überplante Fläche fachgerecht zu rekultivieren. Verdichtungen des Bodens sind durch geeignete Maßnahmen zu beheben. Als Folgenutzung gilt wieder - entsprechend dem Ausgangszustand vor dieser Sondernutzung - die planungsrechtliche Situation als landwirtschaftliche Nutzfläche.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Die Versiegelung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudfundamente zu beschränken. Die Modulstütze sind mit Rammfundamenten aus Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsorientierte Fundamente (Punkt- oder Streifenfundamente) eingesetzt werden. Zusätzlich sind acht Gebäude für Trafo- und Wechselrichter und ähnliche Technik sowie zwei Gebäude für Pflegetensilien mit einer Grundfläche von je 30 m² und einer Wandhöhe von maximal 3,50 m zulässig.

3.2 Max. Höhe der Module einschl. Tragekonstruktion: 3,90 m.

4. Örtliche Verkehrsflächen

4.1 Die Grundstückszufahrten sind in den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen bis zu einer Breite von 5 m zulässig

A. Planzeichnung

5. Geländeoberfläche/Grundwasserschutz

5.1 Das natürliche Geländeneiveau darf maximal um 0,50 m abgegraben oder aufgeschüttet werden. Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf das absolut notwendige Maß zu beschränken und nur zum Ausgleich einzelner Unebenheiten zulässig. Stützmauern sind unzulässig. Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Z-0-Material entsprechend den Vorgaben der LAGA) und entsprechend den Vorgaben des § 12 BbodSchV sowie der DIN 19731 bzw. bevorzugt mit dem Auszubmaterial des Planungsbereiches erfolgen. Bodenmaterial, das bodenfremde Bestandteile (Bauschutt, Folie, Holz, Glas, Metall, Kabelstränge, Kunststoff, etc.) enthält, ist generell ungeeignet.

Bei der Umgestaltung des Planungsbereiches ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen und in den Stellplätzen, soweit geeignet, zu erhalten.

Bei Abgrabungen darf der Boden nicht vom Grundstück entfernt werden, sondern muss schichtgerecht wieder eingebaut oder gelagert werden. Auf allen zu bebauenden oder befestigten Flächen ist vor Beginn der Baumaßnahmen der Oberboden separat abzutragen, unverdichtet und unvermischt zu lagern und fröhstmöglich für Vegetationszwecke wieder zu verwenden.

5.2 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sickerfähiger Ausführung (Schotterrasen) herzustellen, so dass das Niederschlagsabwasser breitflächig über die belebte Bodenzonen versickern kann. Für stärker befahrene Abschnitte der Sondergebietszufahrt können für Bodenbefestigungen auch Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster verwendet werden.

5.3 Das von den Modulen abfließende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzonen zu versickern. Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig.

5.4. Schutz vor Verunreinigung des Grundwassers:

Die Reinigung der Modulflächen ist nur mit reinem Wasser zulässig. Sollten ölgekühlte Transformatoren zum Einsatz kommen, müssen diese mit einer Ölaufangwanne ausgestattet werden. Die Auffangvorrichtungen sind dicht und gegen die darin gelagerten Medien beständig auszubilden.

5.5. Die Bestimmungen der Verordnung des Wasserschutzgebietes "Donauried-Hürbe" (LUBW-Nr.: 425 001) des Zweckverbandes Landeswasserversorgung Stuttgart sind zu beachten.

6. Landschaftspflege/Grünordnung

6.1 Pflege innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage

Die Sondergebietsfläche ist als Grünland zu entwickeln. Der Aufwuchs ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzuführen. Etwa drei Viertel der Fläche wird zweischürig (erster Schnitt ab 01. Juli, zweiter Schnitt ab 15. August) gemäht, das verbleibende Viertel einschürig (ab 15. August). Die Verteilung der ein- bzw. zweischürigen Teilflächen ist jährlich wechselnd anzuordnen. Alternativ ist eine extensive Beweidung zulässig. Es sind zwei bis vier Weidedurchgänge durchzuführen, die Weidestiere dürfen sich nicht dauerhaft in der Fläche aufhalten. Die Fläche darf nicht vollständig zum gleichen Zeitpunkt beweidet werden. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen. Aufkommende Neophyten (Indisches Springkraut, Herkulesstaude, Kanadische Goldrute, Japanischer Knöterich) sind auf der gesamten Fläche frühzeitig zu beseitigen.

2. Einfriedungen

2.1 Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 2,50 m über der bestehenden natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten. Durchgehende Betonsockel sind unzulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfosten erlaubt. Die Unterkante des Zaunes ist entsprechend der Geländetopographie mindestens 20 cm über dem Boden auszuführen. Sollten Blendschutzmaßnahmen notwendig werden, darf der Zaun dafür in notwendigem Maße am Ort der Blendschutzmaßnahme erhöht werden.

8. Werbeanlagen

8.1 Ein Werbeschild < 3 m² ist an der Einfriedung im Zufahrtbereich zulässig. Eine Beleuchtung des Schildes ist unzulässig.

9. Erschließung

9.1 Einfahrtbereiche des SO-Gebiets

C. Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde Amstetten erlässt gemäß § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW) folgende Satzung. Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

1. Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Für alle Gebäude werden Flach- und Satteldächer mit einer Neigung von maximal 30° festgesetzt. Dachendeckungen in Metall sind nur in mütter und beschichteter Ausführung zulässig. Als Farbe ist naturrot, rotbraun, grün, grau oder braun in gedeckten Nuancen zu wählen. Alternativ ist eine extensive Dachbegrünung zulässig. Durchbrüche, Lüftungsöffnungen und dergleichen müssen stielungsabgemindert angeordnet werden.

2. Einfriedungen

2.1 Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 2,50 m über der bestehenden natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten. Durchgehende Betonsockel sind unzulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfosten erlaubt. Die Unterkante des Zaunes ist entsprechend der Geländetopographie mindestens 20 cm über dem Boden auszuführen. Sollten Blendschutzmaßnahmen notwendig werden, darf der Zaun dafür in notwendigem Maße am Ort der Blendschutzmaßnahme erhöht werden.

D. Hinweise

- 1. Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an Flurwegen entstehen sind diese Schäden durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen.
- 2. Sollten bei den Bauarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast bekannt werden, ist unverzüglich das Landratsamt zu informieren.
- 3. Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsbereich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend einer Denkmalschutzbehörde zu melden (§ 20 DSchG).
- 4. Den angrenzenden Waldbesitzern ist bei Nichteinhaltung eines Abstandes von 30 m zum Waldrand eine Haftungsfreistellungserklärung anzubieten.
- 5. Geotechnische Hinweise: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlände am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unteren und Oberen Massenkalks, die teilweise von Holozänen Abschwemmungen überlagert werden. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. In der ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg sind mehrere Hinweise auf Verkarstungserscheinungen teilweise im Plangebiet, teilweise in der Umgebung eingetragen. Die Gefahrenhinweiskarte kann, nach vorheriger - für Kommunen und alle übrigen Träger öffentlicher Belange gebührenfreier - Registrierung, unter https://geogefahren.lgrb-bw.de/ abgerufen werden. Weitere Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Auspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

E. Verfahrensvermerke

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.06.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 27.06.2022 hat mit Anschieben vom 20.10.2022 und Fristsetzung bis 21.11.2022 stattgefunden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.06.2022 hat in der Zeit vom 21.10.2022 bis 21.11.2022 stattgefunden.
- 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 27.06.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat mit Anschieben vom 13.07.2023 und Fristsetzung bis 14.08.2023 beteiligt.
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 27.02.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.07.2023 bis 14.08.2023 öffentlich ausgelegt.
- 6. Die Gemeinde Amstetten hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.10.2023 den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.10.2023 als Satzung beschlossen. Amstetten, den
- 1. Bürgermeister Johannes Raab
- 7. Ausgefertigt Amstetten, den
- 1. Bürgermeister Johannes Raab
- 8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen. Amstetten, den
- 1. Bürgermeister Johannes Raab

Für die Planung: Sulzbach-Rosenberg, den

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

E. Begründung siehe Textteil
F. Umweltbericht siehe Textteil

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"PV-Anlage Oppinger Weg"
Gemarkung Amstetten

Gemeinde Amstetten

Lonetalstraße 19, 73340 Amstetten
Landkreis Alb-Donau-Kreis



Vorentwurf: 27.06.2022
Entwurf: 27.02.2023
Einfassung: 23.10.2023

Planverfasser

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB
Dölestr. 2, 92233 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: +49(0)9651/1947-0
Mail: info@neidl.de/Homepage: neidl.de



6.2 Verwendung von Regio - Saatgut Bei der Ansaat der Grünlandflächen und der Saumstreifen ist Regio - Saatgut mit einem Kräuteranteil von 30 % zu verwenden.

6.3 Eingrünung des Geltungsbereiches Der Randbereich der Anlage ist in dem dargestellten Bereich mit einer Hecke aus heimischen Sträuchern zu versehen - diese ist entlang der östlichen Einfriedung zweireihig, in allen anderen Bereichen einreihig auszuführen. Die Anlage der Hecke ist mit der Errichtung der Anlage, spätestens bei Beginn der darauf folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Dabei sind autochthone Gehölze des Vorkommensgebietes 5.2 "Schwäbische und Fränkische Alb" (Mindestqualität: v. Str., H 60-100 cm) zu verwenden. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

6.4 CEF-Maßnahme: Schaffung von Blühflächen mit Ackerbrache für Feldlerchen im Bereich der Flurstücke Nr. 454, Gemarkung Amstetten sowie Nr. 437 (TF), Gemarkung Amstetten Die Fläche der Maßnahme muss insgesamt mindestens 1,5 ha betragen. Entwicklungsziel: Entwicklung einer Blühfläche in Kombination mit Ackerbrache Herstellung: 50 % der Fläche als Ackerbrache, 50 % als Blühfläche, so dass je zwei Teilstücke entstehen. Einmalige lückige Einsatz einer Regio-Saatmischung aus dem Ursprungsgebiet 13 Schwäbische Alb vom Typ Blumenwiese mit mindestens 50 % Kräuteranteil; damit Anlage des Blühstreifens und Erhalt von Rohbodenstandorten in der Blühfläche. Umbruch der Ackerbrache im Jahr vor Wirksamwerden des Eingriffs mit anschließender Selbstbegrünung. Pflege bzw. Bewirtschaftung: - Einmalige Mahd der Blühfläche nach dem 15.07. im zweiten Jahr nach der Anlage; - Im zweiten oder dritten Jahr (je nach Aufwuchs) Umbruch der Ackerbrache mit anschließender Selbstbegrünung; danach jährlicher Umbruch von ca. 50 % der Ackerbrache mit Selbstbegrünung; - Wechsel des Blühstreifens und der Ackerbrache nach 3 Jahren möglich; - Keine Bearbeitung zwischen dem 15.03. und dem 15.07. - Kein Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln; - Dauerhafte Pflege des Blühstreifens durch ein- bis zweimalige Mahd mit Balkenmäher und Abfuhr des Mähgutes nach dem 15. Juli unter Belassen von 20 % Brachstreifen. Eine landwirtschaftliche oder energetische Nutzung des Mähgutes ist zulässig.



6.5. Maßnahmen zur Überwachung Die Entwicklung der Flächen ist in regelmäßigen Abständen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu überprüfen und die Pflege gegebenenfalls anzupassen.

7. Immissionsschutz

7.1 Von den Modulen darf keine störende Blendwirkung ausgehen. Verkehrsteilnehmer dürfen durch die Module nicht behindert werden. Sollte sich nach Inbetriebnahme der Anlage eine störende Blendwirkung herausstellen, ist eine Abschirmung anzubringen. Diese kann entweder in Form von entsprechend dimensionierten Gehölzpflanzungen oder baulichen Maßnahmen am Zaun ausgeführt werden. Der Zaun darf dafür in notwendigem Maße am Ort der Blendschutzmaßnahme erhöht werden.

7.2 Die von der Anlage ausgehenden Geräusche, wie tieffrequente vom Transformator abstrahlende Geräusche, der Lärm, den Wartungsarbeiten, müssen bei nächstgelegenen Wohngebäuden die in der TA Lärm genannten Anforderungen erfüllen. Insbesondere müssen die Beurteilungspegel des Anlagenlärms nachstehend genannte Immissionswerte um jeweils 6 dB(A) unterschreiten. Folgende Immissionsrichtwerte gelten für die Immissionsorte: tags (6:00 - 22:00 Uhr): 60 dB(A) für MD / 55 dB(A) für WA und nachts (22:00 - 6:00 Uhr): 45 dB(A) für MD / 40 dB (A) für WA Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Richtwert tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Für tieffrequente Geräusche sind die Anforderungen der DIN 45680 maßgeblich. Bei Beschwerden über den Lärm, den der Betrieb der Anlage verursacht, kann die Gemeinde den Nachweis anhand von Immissionsmessungen nach TA Lärm und/oder der DIN 45680 fordern. Die Ergebnisse dieser Messung sind spätestens innerhalb von zwei Monaten nach Aufforderung durch die Gemeinde vom Vorhabensträger kostenfrei vorzulegen. Lärmintensive Wartungsarbeiten, wie z.B. Mäharbeiten, sind nur werktags tagsüber, in der Zeit von 7:00 - 20:00 Uhr zulässig.

7.3. Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.

