

Gemeinde Amstetten



## BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan  
und örtlichen Bauvorschriften

„PV-Anlage Lehrhau“

Textteil – Entwurf

Plandatum: 17.07.2024

Aufgestellt  
Hermaringen, .....

Anerkannt und ausgefertigt  
Gemeinde Amstetten, .....

-nach Satzungsbeschluss-  
.....

**Martin Todtenhaupt B.Sc.**  
Fachbereichsleiter  
Freiraum-, Stadt- und Landschaftsplanung

-nach Satzungsbeschluss-  
.....

**Johannes Raab**  
Bürgermeister



**GANSLOSER**  
Ingenieure | Planer | Architekten

Ingenieurbüro Gansloser  
GmbH & Co. KG  
Robert-Bosch-Straße 1  
89568 Hermaringen  
Telefon: 07322 - 9622-0  
Telefax: 07322 - 9622-50



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

2

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Landesbauordnung (LBO)	in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416) zuletzt geändert am 20.11.2023 (GBl. S. 422)
Stand Liegenschaftskataster:	08/22



Luftbild mit Geltungsbereich



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

3

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4
3.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)	4
4.	Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)	5
5.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	5
6.	Pflanzgebote und Pflanznerhaltungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)	6
7.	Rückbau (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)	7
<b>B</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>8</b>
1.	Anforderungen über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	8
<b>C</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE</b>	<b>9</b>
1.	Bodenfunde (§ 20 Denkmalschutzgesetz)	9
2.	Bodenschutz	9
3.	Grundwasser und Wasserschutz	9
4.	Geotechnik	10



GANSLÖSER

Ingenieure | Planer | Architekten

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### **Sondergebiet** (§ 11 BauNVO)

##### **Sondergebiet Photovoltaikanlage** (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Es wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ festgesetzt.

Zulässig sind fest installierte Photovoltaikanlagen jeglicher Art bestehend aus, Photovoltaikmodulen in Festaufständerung einschließlich ihrer Befestigung auf und im Erdboden, technische Einrichtungen und Nebenanlagen zum Betrieb von Photovoltaikmodulen (z.B. Transformatoren, Wechselrichter, Schaltanlagen), Betriebsgebäude und Nebenanlagen die der Speicherung von Energie dienen, die für die Erschließung der Photovoltaikanlagen erforderlichen Ver- und Versorgungsleitungen, Einrichtungen und Nebenanlagen für die Wartung, Instandsetzung und Service sowie zur technischen Überwachung der Photovoltaikanlagen, Zuwegung und innere Erschließung sowie Einfriedungen.

### 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 2.1 **Grundflächenzahl** (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Für die Grundflächenzahl (GRZ) des Sondergebiets wird die Obergrenze von 0,8 nach § 17 BauNVO festgesetzt.

#### 2.2 **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf maximal 3,5 m über der natürlichen Geländeoberkante gemäß den eingetragenen Höhenlinien begrenzt.

Die Mindesthöhe der Solarmodule über der Geländehöhe wird auf 80 cm festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemessen von der Bodenoberfläche bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlagen.

Die Mindesthöhe der Solarmodule wird gemessen von der Bodenoberfläche bis zur Unterkante der Solarmodule.

Kleinere Bodenunebenheiten können durch geringfügig höhere Aufständerungen ausgeglichen werden.

### 3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Sämtliche Anlagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

5

#### **4. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

Es werden Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

#### **5. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

##### **5.1 Anforderung an Oberflächen, Versickerung**

Befestigte Flächen dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden (z. B. Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit 3 cm Fuge). Der nicht versickerungsfähige Rest des Oberflächenwassers ist in die angrenzenden Pflanz- und Rasenflächen oder in Sickermulden abzuleiten.

##### **5.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

V1: Gehölze: Erhalt und Schutz:

Erhalt der Strauchgehölze im Geltungsbereich und Sicherung durch eine Absperrung (s. folgende Abb.). Die genaue Lage ist vor Ort mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen. Bäume können außerhalb der Biotopfläche entnommen werden.

Bei Zaunbaumaßnahmen direkt entlang von Gehölzbeständen (Abstand kleiner 5 m) sind diese außerhalb der Brutzeit der Vögel zwischen dem 01. September und 01. März durchzuführen. Bei einer Durchführung außerhalb dieses Zeitraumes ist durch eine Fachperson zu prüfen ob Vögel indirekt betroffen sein könnten.

Ggf. notwendige Schnitтарbeiten sind zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar auszuführen. Bei einer Durchführung außerhalb dieses Zeitraumes ist ebenfalls durch eine Fachperson zu prüfen ob Vögel indirekt betroffen sein könnten. Während der Bauphase sind die Gehölze durch eine Absperrung abzugrenzen um Betretungen und Beeinträchtigungen zu unterbinden.

Lagerflächen müssen einen Abstand von 10 m zum Gehölzbestand aufweisen. Eine Baustellenbeleuchtung, die direkte auf die Gehölze gerichtet ist, ist nicht zulässig.

V2: Baufeldberäumung:

Aus Vorsorgegründen (Ansiedlung von Tieren durch Revierschiebungen) wird empfohlen das Baufeld im Winterhalbjahr freizuräumen (Zeitraum 1.9. bis 1.3.). Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb der oben genannten Zeit sind ggf. im Vorgriff Vergrämuungsmaßnahmen einzuleiten und die Flächen regelmäßig auf das Vorhandensein von Vögeln zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei festgestellten Vogelbruten ist je nach Lage des Nestes der Beginn der Arbeiten anzupassen, der Brutplatz auszusparen oder der geplante Arbeitsbereich zu modifizieren.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

6

## 6. PFLANZGEBOTE UND PFLANZERHALTUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

### 6.1 Pflanzgebot 1 (Pfg 1)

Auf der Sondergebietsfläche ist der Bereich zwischen den Modulen als extensiv genutztes Grünland anzusäen und dauerhaft zu erhalten.

Es ist autochthones Saatgut aus der Herkunftsregion 13 Schwäbische Alb und dem Produktionsraum 7 Süddeutsches Berg- und Hügelland zu verwenden. Alternativ zum Saatgut ist auch eine Mahdgutübertragung von geeigneten Flächen aus dem Ursprungsgebiet 13 zulässig.

Das Saatgut ist auf die vorherrschenden Standortparameter anzupassen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Mahd ist einmalig bis zweimalig pro Jahr durchzuführen; das Mahdgut ist von der Fläche abzutragen und zu verwerten.

Eine zeitweise oder Dauerhafte Beweidung ist zulässig.

### 6.2 Pflanzgebot 2 (Pfg 2)

Zur Einbindung in die Landschaft und um Störungen für Erholungssuchende zu minimieren wird am äußeren Rand des Sondergebietes ringsum zur Eingrünung eine einreihige Feldhecke festgesetzt.

Es ist autochthones Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb zu verwenden.

Das Pflanzgut ist auf die vorherrschenden Standortparameter anzupassen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Heckenpflanzung ist mit einem Pflanzabstand von 1,5 m innerhalb der Reihe (gemessen von der Strauchmitte) anzupflanzen. Ein Abstand von mind. 2 m gemessen vom Mittelpunkt der Pflanze zu den angrenzenden Flächen ist einzuhalten.

Die Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht durch abschnittsweises Auf-den-Stock-Setzen zu pflegen.

Qualität der Sträucher: Str., 2 xv., 60-100.

Pflanzliste:

Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Gewöhnliche Hasel)
Crataegus laevigata	(Zweigriffeliger Weißdorn)
Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare	(Gewöhnlicher Liguster)
Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rhamnus cathartica	(Echter Kreuzdorn)



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

7

Rosa canina	(Echte Hunds-Rose)
Rosa gallica	(Essigrose)
Rosa rubiginosa	(Wein-Rose)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa	(Trauben-Holunder)
Sorbus domestica	(Speierling)
Sorbus torminalis	(Elsbeere)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)

## 7. RÜCKBAU (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Als Folgenutzung wird für das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ Fläche für die Landwirtschaft im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt.

Bei der dauerhaften Aufgabe der Photovoltaiknutzung, d.h. wenn die Anlage mehr als ein Jahr nicht betrieben wird, sind die entsprechenden Module und baulichen Anlagen vollständig zu beseitigen und der Boden wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

8

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (gemäß § 74 LBO)

### **1. ANFORDERUNGEN ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### **Einfriedungen**

Zugelassen sind Einfriedungen bis max. 2,50 m Gesamthöhe. Der Abstand vom Boden muss 20 cm betragen. Mauern und Sockelmauern sind nicht zugelassen.

Zwischen Einfriedungen und angrenzenden Flurstücken ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. Bezüglich der erforderlichen Grenzabstände gelten das Straßengesetz und das Nachbarrecht.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

9

## **C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

### **1. BODENFUNDE (§ 20 Denkmalschutzgesetz)**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Tel. 07071/757-2429) oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Tel. 07071/757-2429) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### **2. BODENSCHUTZ**

Die Reinigung der Modulflächen ist nur mit reinem Wasser ohne synthetische Reinigungsmittel zulässig.

Der Einsatz von Trockentransformatoren ist aufgrund des Grundwasserschutzes zu bevorzugen. Sollten ölgekühlte Transformatoren zum Einsatz kommen, müssen diese mit einer Ölauffangwanne ausgestattet werden. Anstelle von Mineralöl sollten diese mit natürlichem oder synthetischem Ester befüllt werden.

Da die Anlage sich im Wasserschutzgebiet befindet ist das Volumen der Auffangeinrichtungen so zu bemessen, dass 100% des Gesamtvolumens aufgenommen werden kann. Die Auffangvorrichtungen sind dicht und gegen die darin gelagerten Medien beständig auszubilden

Die verwendeten Profile dürfen keine wassergefährdenden, löslichen Beschichtungen aufweisen.

### **3. GRUNDWASSER UND WASSERSCHUTZ**

Des Plangebiets liegt innerhalb der Schutzzone III des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes „Donauried-Hürbe“ (LUBW-Nr.: 425 001). Auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebiets wird verwiesen.

Bei dem hier genutzten Grundwasserleiter handelt es sich um einen Karst-/Kluftgrundwasserleiter. Bei der Abwesenheit von Deckschichten kann infiltrierendes Wasser in kurzer Zeit die ungesättigte Zone zum Grundwasser passieren. In Abhängigkeit von der Klüftung und der Verkarstung des Gesteins können hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten auftreten. Für solche Grundwasserleiter werden/wurden für die Abgrenzung von Wasserschutzgebieten bzw. der jeweiligen Wasserschutzgebietszonen Ersatzkriterien definiert, die zu einer praktikablen Dimensionierung, aber auch zu einem verminderten Schutz des genutzten Grundwassers



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

10

führen. Daraus folgt, dass bei Wasserschutzgebieten für Karst- und Kluftgrundwasserleiter auch in Bereichen der Schutzzone III die Fließzeit des Grundwassers deutlich weniger als 50 Tage zu den Fassungen betragen kann.

#### **4. GEOTECHNIK**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Massenkalks, die teilweise von Holozänen Abschwemmmassen sowie Verwitterungs- und Umlagerungssedimenten überlagert werden.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer 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 Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.