

# 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

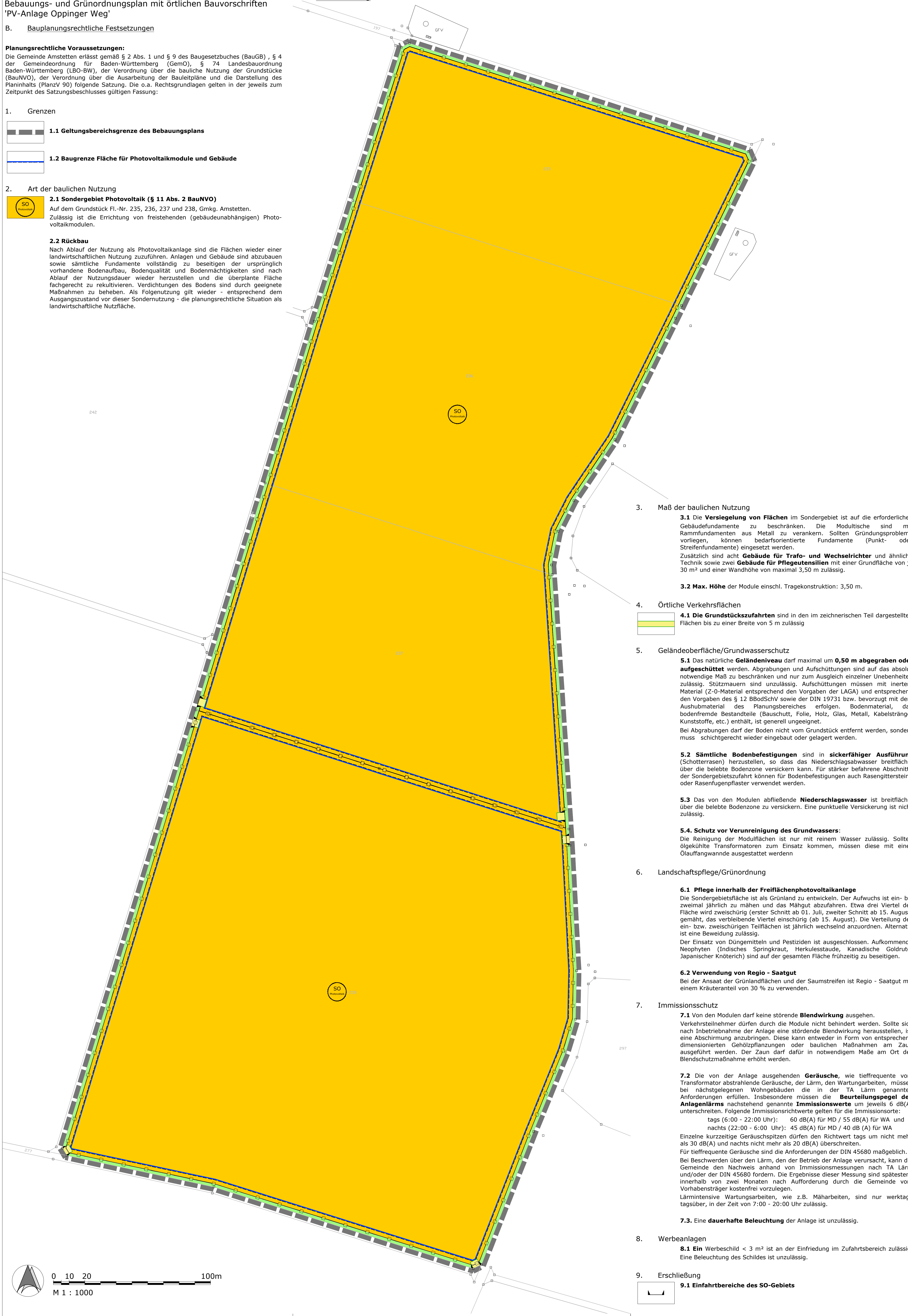
- 1.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans**
- 1.2 Baugrenze Fläche für Photovoltaikmodule und Gebäude**

#### 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 ursprüngliche vorhandene Bodenaufbau, Bodenqualität und Bodenmächtigkeiten sind nach Ablauf der Nutzungsdauer wieder herzustellen und die überplante Fläche fachgerecht zu rekultivieren. Verdrichtungen des Bodens sind durch geeignete Maßnahmen zu beheben. Als Folgenutzung gilt wieder – entsprechend dem Ausgangszustand vor dieser Sondernutzung – die planungsrechtliche Situation als landwirtschaftliche Nutzfläche.

## A. Planzeichnung



#### 3. Maß der baulichen Nutzung

**3.1 Die Versiegelung von Flächen** im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Die Modulstützen 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 Pflegeutensilien mit einer Grundfläche von je 30 m<sup>2</sup> und einer Wandhöhe von maximal 3,50 m zulässig.

**3.2 Max. Höhe** der Module einschl. Tragekonstruktion: 3,50 m.

#### 4. Örtliche Verkehrsflächen

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

#### 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 (2-0-Material entsprechend den Vorgaben der LAGA) und entsprechend den Vorgaben des § 12 BBodSchV sowie der DIN 19731 bzw. bevorzugt mit dem Aushubmaterial des Planungsbereiches erfolgen. Bodenmaterial, das bodenfremde Bestandteile (Bauschutt, Folie, Holz, Glas, Metall, Kabelstränge, Kunststoffe, etc.) enthält, ist generell ungeeignet. Bei Abgrabungen darf der Boden nicht vom Grundstück entfernt werden, sondern muss schichtgerecht wieder eingebaut oder gelagert werden.

**5.2 Sämtliche Bodenbefestigungen** sind in **sickerfähiger Ausführung** (Schotterterrassen) herzustellen, so dass das Niederschlagsabwasser breitflächig über die belebte Bodenzone 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 Bodenzone 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 Ölauffangwanne ausgestattet werden

#### 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 Beweidung zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen. Aufkommende Neophyten (Indisches Springkraut, Herkulesstaude, Kanadische Goldrute, Japanischer Krötenich) sind auf der gesamten Fläche frühzeitig zu beseitigen.

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

#### 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.

#### 8. Werbeanlagen

**8.1 Ein** Werbeschild < 3 m<sup>2</sup> ist an der Einfriedung im Zufahrtsbereich 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. Dacheindeckungen in Metall sind nur in matter 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 siedlungsabgewandt angeordnet werden.

#### 2. Einfriedungen

**2.1** Einfriedungen dürfen eine **Gesamthöhe** von 2,20 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

- Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an Flurwegen entstehen sind diese Schäden durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen.
- Sollten bei den Bauarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast bekannt werden, ist unverzüglich das Landratsamt zu informieren.
- Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet 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).

## E. Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.06.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Amstetten hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften und Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Amstetten, den .....

1. Bürgermeister Johannes Raab

Amstetten, den .....

1. Bürgermeister Johannes Raab

Amstetten, den .....

1. Bürgermeister Johannes Raab

Amstetten, den .....

1. Bürgermeister Johannes Raab

Amstetten, den .....

1. Bürgermeister Johannes Raab

Für die Planung:  
Sulzbach-Rosenberg, den .....

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

## F. Begründung siehe Textteil

## F. Umweltbericht siehe Textteil

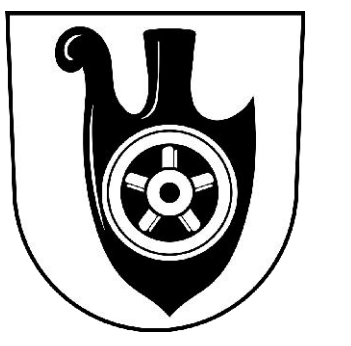
# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Planblatt 1/2

## "PV-Anlage Oppinger Weg" Gemarkung Amstetten

### Gemeinde Amstetten

Lonetalstraße 19, 73340 Amstetten  
Landkreis Alb-Donau-Kreis



Vorentwurf: 27.06.2022  
Entwurf:  
Endfassung: