



Projekt-Nr. 4415-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

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

Bebauungsplan

„Megawattpark am Höllfeld“

Gemeinde Eppishausen

Teil B: Textliche Festsetzungen

Entwurf i. d. F. vom 25. Mai 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	Verkehrsflächen	5
5	Grünordnung	5
6	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	6
7	Gestaltungsfestsetzungen	7
8	Inkrafttreten	7
III.	Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	8
1	Artenliste „Straucharten“	8
2	Denkmalschutz	9
3	Niederschlagswasser	9
4	Immissionsschutz	9
5	Reinigung der PV-Module	9
IV.	Inkrafttreten und Ausfertigung	10

Präambel

Die Gemeinde Eppishausen, 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 „Megawattpark am Höllfeld“

Satzung

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Megawattpark am Höllfeld“ 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 „Megawattpark am Höllfeld“, Gemeinde Eppishausen bilden.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom TT. Monat 2022 liegen dem Bebauungsplan „Megawattpark am Höllfeld“, Gemeinde Eppishausen bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Megawattpark am Höllfeld“, Gemeinde Eppishausen wird durch die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung (Teil A) gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

Folgende Dokumente bzw. Gutachten werden der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beigefügt:

- Kriterien für Freiflächen-Photovoltaik in der Gemeinde Eppishausen, 20.05.2021

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) Wege
- d) Einfriedungen

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

2.1.1 Die von Betriebsgebäuden und Modulflächen horizontal überdeckte Fläche darf maximal 50 % der Sondergebietsfläche betragen (GRZ 0,5).

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. 3,2 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 3,8 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

Die Abstände zwischen den Modulreihen müssen mindestens 3 m betragen.

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 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der zwischen dem östlichen und westlichen Teilflächen des Sondergebietes verlaufende Wirtschaftsweg wird bestimmungsgemäß als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt.

5 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Eingrünung Baugebiet)

Innerhalb der Eingrünung Baugebiet ist angrenzend an die Einfriedung auf einer Breite von 3,0 m eine zweireihig versetzte, freiwachsende Hecke aus autochthonen, standortgerechten Sträuchern (Herkunftsgebiet 6.1, siehe Artenliste "Straucharten") zu pflanzen.

Die Strauchbepflanzung ist mit einem Wildverbisschutz zu versehen und mindestens 3 Jahre lang auszumähen.

5.2 Durchführung von grünordnerischen Maßnahmen

Mit Ausnahme der Betriebsgebäude und Erschließungswege sowie der Eingrünung Baugebiet ist im gesamten Sondergebiet Photovoltaik ein extensiv gepflegtes, artenreiches Grünland des Biotopnutzungstyps G212 gem. Biotopwertliste BayKompV zu entwickeln.

Die Ansaat erfolgt durch Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen (vgl. Fachinformationen zur Mahdgutübertragung LANUV 2022)) oder durch Ansaat mit standortheimischer, autochthoner Saatgutmischung, welche mit der LfU Positivliste übereinstimmt, jeweils in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Die bislang grünlandgenutzten Flurstücke im Plangebiet sind zur Vorbereitung des Saatbettes vor der Ansaat teilweise umzubrechen. Der Umbruch soll auf jeweils 30 % der Fläche der grünlandgenutzten Flurstücke streifenförmig erfolgen.

Die Pflege erfolgt durch 1- bis 2-schürige Mahd/Jahr bei Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk (Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mahdguts oder standortangepasster Schafbeweidung in Form einer Stoßbeweidung.

- 5.2.1 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Inbetriebnahme der PV-Anlage durchzuführen.
- 5.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig. Auf Mulchen ist zu verzichten.

6 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

- 6.1 V 1 – Vermeidungsmaßnahme Bauzeitenbeschränkung
 - 6.1.1 Aktuell sind für die Umsetzung des Vorhabens keine Gehölzrodungen geplant. Sollten unerwartet dennoch Gehölzentfernungen erforderlich sein, sind diese – um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden – zwischen 01.10. und 28.02. außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen.
 - 6.1.2 Der Baubeginn des Vorhabens ist lediglich zwischen September und spätestens Mitte März zulässig, um eine Beeinträchtigung von Offenlandbrütern zu vermeiden.
 - 6.1.3 Sollte ein Baubeginn in diesem Zeitraum nicht möglich sein, sind vor Mitte März des Eingriffsjahres geeignete Vergrümmungsmaßnahmen (Flutterbänder o.ä.) umzusetzen. Durch eine ökologische Baubegleitung ist dann vor dem Eingriff zu prüfen, ob sich geschützte Arten im Eingriffsbereich befinden.
 - 6.1.4 Um Störungen durch die Bauphasen für am Waldrand brütende Vögel zu vermeiden, sollten Bauzeiten nicht während der Hauptbrutzeit zwischen April – Juni stattfinden.
- 6.2 CEF 1 – Ersatzmaßnahmen für die Feldlerche
 - 6.2.1 Aufgrund erbrachter Brutnachweise sind Ausgleichsmaßnahmen für ein Feldlerchen-Brutpaar erforderlich, um eine ersatzlose Zerstörung von Brutstätten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.
 - 6.2.2 Als CEF-Maßnahmen sind Buntbrachestreifen auf einer Gesamtfläche von mindestens 0,5 ha im räumlich-funktionalen Umfeld umzusetzen. Die Brachestreifen sind mit einer Mindestbreite von 20 m umzusetzen. Für die Umsetzung darf kein Grünland umgebrochen werden. Es ist autochthones Saatgut zu verwenden.
 - 6.2.3 Die Brachestreifen müssen in einem für die Zielart erreichbaren Umfeld liegen, mindestens 150 m zu vertikalen Strukturen (Kulissenwirkungen) entfernt sein.
 - 6.2.4 Es ist erforderlich, eine Kontrolle auf Wirksamkeit durchzuführen (Monitoring). Diese kann bereits im ersten Jahr nach Umsetzung der Maßnahme erfolgen. Aufgrund der hohen Annahmewahrscheinlichkeit der Maßnahme kann von einer positiven Wirkungsprognose ausgegangen werden. Sollte sich wider Erwarten kein positiver Effekt der Maßnahme feststellen lassen (z.B. Nutzung der Brache als Nahrungshabitat und/oder Bestandszunahme) ist im Rahmen des Risikomanagements ggf. eine Nachbesserung der Maßnahme erforderlich.

- 6.2.5 Als artenschutzrechtliche Ersatzfläche (CEF 1) werden die Grundstücke mit den Flurnummer 270 und 271 (Gesamtgröße ca. 4,2 ha), Gemarkung Haselbach, Gemeinde Eppishausen festgesetzt. Auf diesen Flächen ist ein 0,5 ha großer Buntbrachestreifen zu entwickeln und zu pflegen. Eine Verlagerung des Buntbrachestreifens auf der Ersatzfläche ist unter der Voraussetzung, dass ein Abstand von 150 m zum Wald eingehalten wird, zulässig.

7 Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

7.1 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. Einfriedungen müssen auf der Innenseite der Eingrünung Baugebiet errichtet werden.

8 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Megawattpark am Höllfeld“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

III. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Artenliste „Straucharten“

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Folgende Arten werden in beispielhafter Aufzählung empfohlen:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Leichte Sträucher, 3 Triebe, Höhe 50-80 cm
Crataegus monogyna	Weißdorn	Verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Leichte Sträucher, 2 Triebe, Höhe 40-70 cm
Ligustrum vulgare	Liguster	Leichte Sträucher, 3 Triebe, Höhe 50-80 cm
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Leichte Sträucher, 3 Triebe, Höhe 40-70 cm
Prunus spinosa	Schlehe	Leichte Sträucher, 2 Triebe, Höhe 40-70 cm
Rubus canina	Hundsrose	Leichte Sträucher, 2 Triebe, Höhe 40-70 cm
Rosa arvensis	Feld-Rose	Leichte Sträucher, 2 Triebe, Höhe 40-70 cm
Rubus idaeus	Himbeere	P, 0,5 – 9 cm-Topf mit 0,5 Liter Inhalt
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm

Pflanzdichte 1,25 m x 1,25 m

2 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter gemäß Denkmalkartierung der bayerischen Vermessungsverwaltung bekannt. Es 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

Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Plangebiet zeitweise Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, 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 „Megawattpark am Höllfeld“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Eppishausen, den

.....
Erste Bürgermeisterin

(Siegel)