

- Teil B -

Gemeinde Wehringen
Landkreis Augsburg



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„PV-Anlage Interquell“

- ENTWURF -

T E X T T E I L

vom 21.10.2021

geändert am:
19.09.2022
22.11.2022

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Die Gemeinde Wehringen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 Abs. 1 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 79 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 4 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden

vorhabenbezogenen Bebauungsplan „PV-Anlage Interquell“

als Satzung:

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Vorhabengebiet „PV-Anlage Interquell“ gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A), die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), jeweils in der Fassung vom 22.11.2022, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „PV-Anlage Interquell“ bildet.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 22.11.2022 liegt dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „PV-Anlage Interquell“ ebenfalls bei.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan der Vorhabenträgerin ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „PV-Anlage Interquell“ und mit der Planzeichnung (Teil A) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes identisch.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „PV-Anlage Interquell“ umfasst das Grundstück Flur Nr. 188 sowie Teilflächen der öffentlichen Verkehrsflächen (Straße, Anwandweg) Flur Nr. 189 und 229, jeweils Gemarkung Wehringen, westlich des Gewerbegebietes „Süd“ und östlich des Sondergebietes „Krautgarten“, im Süden der Ortslage Wehringen südlich der Gartenstraße. Der konkrete räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

1.3 Baunutzungsverordnung

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „PV-Anlage Interquell“ gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.06.2021.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Der in der Planzeichnung (Teil A) mit „SO_{PV}“ gekennzeichnete Bereich ist als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

2.1.2 In dem Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Solarmodule (Photovoltaikanlagen) in aufgeständerter Form entsprechend des in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Gestaltungsprinzips,
- Technikgebäude und technische Anlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen (z.B. Transformatorenstation, Wechselrichter, Kabelleitungen, Übergabestation etc.),
- Anlagen zur Überwachung (z. B. Kameras etc.) der Freiflächenphotovoltaikanlage,
- Zufahrten und Wartungsflächen.

2.1.3 Im Sondergebiet sind die baulichen Anlagen einschließlich aller Nebeneinrichtungen und Fundamente nach Nutzungsaufgabe der Photovoltaikanlagen vollständig zurückzubauen. Die Folgenutzung ist Fläche für die Landwirtschaft.

2.1.4 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „PV-Anlage Interquell“ sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben / Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

2.3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

2.3.2 Sämtliche Nebenanlagen und baulichen Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO sind nur innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.3.3 Die für die Freiflächenphotovoltaikanlage erforderliche Trafostation ist nur

innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) hierfür festgesetzten „Fläche für Versorgungsanlagen“ zulässig.

2.4 Höhenlage baulicher Anlagen, Bezugspunkte

2.4.1 Photovoltaikmodule dürfen eine Gesamthöhe von maximal 3,5 m, bezogen auf die natürliche Geländeoberkante, nicht überschreiten. Der Solarmodultisch muss mindestens 0,7 m über der natürlich anliegenden Geländeoberkante errichtet werden.

2.4.2 Bei der Errichtung sonstiger Technikgebäude (Trafostationen etc.) ist eine maximale Gebäudeoberkante von 3,0 m, bezogen auf die natürliche Geländeoberkante im Bereich des jeweiligen Gebäudemittelpunktes, einzuhalten. Ein geringfügiges Eingraben in das bestehende Gelände bis zu einer Tiefe von maximal 0,30 m ist zulässig.

2.5 Gestaltung

2.5.1 Für Technikgebäude ist ein Flachdach oder flachgeneigtes Satteldach mit einer Dachneigung von maximal 20° zulässig. Bei der Ausbildung eines Flachdaches (0° bis 5°) ist eine extensive Dachbegrünung auszubilden. Für die Dacheindeckung von flachgeneigten Satteldächern (5° bis 20°) ist Material in den Farben naturrot bis rotbraun zu verwenden.

2.5.2 Sämtliche Technikgebäude sind mit einer einheitlichen Fassade, Dachform und Dachneigung auszuführen. Die Fassaden sind dabei entweder verputzt oder mit einer Holzverschalung auszubilden.

2.5.3 Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.5.4 Anlagen zur Überwachung der Freiflächenphotovoltaikanlage dürfen eine Gesamthöhe von 5,0 m, bezogen auf die natürliche Geländeoberkante, nicht überschreiten und müssen sich in die Gestaltung der Einfriedung der Anlage integrieren.

2.5.5 Sämtliche Leitungen, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen, sind unterirdisch zu führen. Die Einbautiefe der Kabelkanalanlage ist auf max. 0,30 m unter der natürlich anstehenden Geländeoberkante begrenzt.

2.5.6 Die Errichtung von Betonfundamenten für das Anschrauben der Modultische und die Aufstellung der Module ist grundsätzlich zulässig. Die einzelnen Betonfundamente sind wie in der Planzeichnung (Teil A) im System-schnitt „PV-Modultisch“ dargestellt zu gestalten und mit folgenden Maßen auszubilden:

- Tiefe: maximal 0,30 m, bezogen auf die natürliche Geländeoberkante im Bereich des jeweiligen Fundamentes,
- Länge: maximal 6,00 m,
- Breite: maximal 1,20 m.

Die einzelnen Betonfundamente dürfen nicht über das im Bereich des jeweiligen Fundamentes anstehende natürliche Geländeniveau hinausragen.

2.6 Einfriedungen

2.6.1 Einfriedungen sind als Gitter- oder Maschendrahtzäune in dunkler Farbgebung oder feuerverzinkt bis zu einer maximalen Höhe von 2,20 m über der natürlichen Geländeoberkante zulässig. Die Einfriedung darf nur entsprechend der lagemäßigen Darstellung bzw. gemäß dem Systemschnitt „Zaunanlage“ in der Planzeichnung (Teil A) ausgebildet werden.

2.6.2 Bei der Errichtung von Zäunen ist mindestens 15 cm von der anstehenden natürlichen Geländeoberkante abzurücken (vgl. Systemschnitt „Zaunanlage“ in der Planzeichnung). Sockel sind generell unzulässig.

2.6.3 Im Bereich des Ein-/Ausfahrtsbereiches zu dem im Nordwesten anliegenden landwirtschaftlichen Anwandweg (Flur Nr. 189, Gemarkung Wehringen) ist eine Toranlage bis zu einer maximalen Höhe von 2,20 m über der natürlichen Geländeoberkante zulässig. Diese ist mit Gitter- oder Maschendrahtelementen auszubilden.

2.7 Grünordnung

2.7.1 Allgemeine Festsetzungen zur Vermeidung / Minimierung von zu erwartenden baubedingten Beeinträchtigungen

Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18 320, DIN 18 915 und DIN 18 300 zu beachten.

DIN 18 320: Grundsätze des Landschaftsbaus

DIN 18 915: Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke

DIN 18 300: Erdarbeiten

2.7.2 Allgemeine Festsetzungen zur Vermeidung / Minimierung von zu erwartenden anlagebedingten Beeinträchtigungen

2.7.2.1 Interne Erschließungsflächen

Sämtliche zur Wartung der Photovoltaikmodule und zugehörigen Technikgebäude benötigten Wege, Zufahrten und Wartungsflächen sind wasser-durchlässig zu gestalten bzw. unbefestigt zu lassen. Die untergeordneten Anlagenbestandteile (Wechselrichter, Übergabestation, etc.) sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Nicht mehr benötigte Versiegelungsflächen und Wege aus der Bautätigkeit etc. sind rückzubauen.

2.7.2.2 Ansaat im Bereich der Photovoltaikmodule

Sämtliche nicht befestigten Flächen im Vorhabengebiet sind mit einer standortgerechten arten- und blütenreichen Wiesenmischung (Regiosaatgut der Ursprungsregion 16) anzusäen. Die Flächen unter den Modulen sind zweimal jährlich (1. Mahd nach 15. Juni; 2. Mahd nach 15. August) zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. Alternativ kann auch eine extensive Beweidung der Fläche mit Schafen etc. durchgeführt werden. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sowie das Mulchen der Fläche ist unzulässig.

2.7.2.3 Private Grünflächen

Auf den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten privaten Grünflächen außerhalb der Einfriedung im Randbereich der Freiflächenphotovoltaikanlage ist ein Saumstreifen unter Verwendung einer standortgerechten Saatgutmischung aus Kräutern und Gräsern (z.B. Ansaat mit gebietsautochthonem, zertifiziertem Regiosaatgut nach RegioZert®, basenreich, 70 % Gräser und 30 % Kräuter) anzulegen. Die Saumbereiche sind zweimal jährlich (1. Mahd nach 15. Juni; 2. Mahd nach 15. August) und das Mähgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

Auf den festgesetzten „Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ im Norden des Vorhabengebietes ist eine locker strukturierte Randeingrünung aus freiwachsenden Gehölzen gemäß Artenliste anzulegen.

Die Gehölzpflanzungen sind zweireihig (versetzt auf Lücke) mit einem Pflanzabstand von 1,0 m (zwischen den Reihen) x 1,5 m (innerhalb der Reihen) auszuführen. Für die Randeingrünung sind standortgerechte heimische Arten gemäß Artenliste zu verwenden. Grundsätzlich ist Pflanzgut gebietsheimischer Herkunft (autochthones Pflanzgut) zu verwenden. Auf

den verbleibenden, nicht mit Gehölzen überstellten Bereichen der Randeingrünung ist die Entwicklung einer artenreichen Wiese gemäß Ziffer 2.7.2.2 vorzunehmen.

Als Pflege der Randeingrünung ist ein abschnittsweises Auf-den-Stocksetzen von maximal 1/3 der Heckenpflanzung im Abstand von mindestens 10 Jahren zulässig, sobald die Eingrünung eine Höhe von ca. 3 m erreicht hat. Diese Pflegemaßnahmen sind nur im Zeitraum von Dezember bis Februar zulässig. Die Wiesenbereiche entlang der Randeingrünung sind zweimal jährlich zu mähen (1. Mahd nach 15. Juni; 2. Mahd nach 15. August). Das Mahdgut ist abzutransportieren.

Mindestqualität für Gehölze zum Zeitpunkt der Pflanzung

verpflanzte Sträucher, mittlere Triebzahl (je nach Art), Höhe 60 – 100 cm.

Artenliste für Gehölzpflanzungen

Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Die Umsetzung sämtlicher Maßnahmen auf den in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten privaten Grünflächen hat spätestens eine Pflanzperiode nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erfolgen.

2.7.3 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

In Folge der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind, neben den vorgenannten Regelungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen, zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich.

Insgesamt ist für den Eingriff aus dem geplanten Sondergebiet (SO_{PV}) eine Kompensationsfläche von mindestens 1.920 m² nötig. Der naturschutzrechtliche Ausgleich kann nicht innerhalb des Vorhabengebietes erfolgen. Zur Deckung dieses externen Bedarfs von insgesamt 1.920 m² werden externe Flächen aus dem privaten Ökokonto der Vorhabenträgerin herangezogen. In diesem Zusammenhang wird eine 1.920 m² große Teilfläche der

im Bereich der privaten, bereits im Jahr 2018 umgesetzten Ökokontofläche „Oberer Bach“ auf Bobinger Flur liegenden Grundstücke Flur Nr. 675, 676 und 681, Gemarkung Reinhartshausen, herangezogen und aus dem Öko-konto zugunsten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „PV-Anlage Interquell“ abgebucht (Biotoptyp: Flache Seigen im unteren Hangbereich; Extensivierung der Wiese; Pflanzung eines flächigen, mehrreihig gestuften Waldmantels).

Die konkrete Sicherung der Fläche und Festlegung der hierauf umzusetzenden Maßnahmen ist Bestandteil der vertraglichen Regelungen zwischen Vorhabenträgerin und der Gemeinde.

2.8 Grundwasserschutz

Das im Bereich des Sondergebietes (SO_{PV}) anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücksflächen breitflächig vor Ort über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

3. Schlussbestimmungen

3.1 Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „PV-Anlage Interquell“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 7 „Krautgarten“ und der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Am südwestlichen Ortsrand“ in den betreffenden Bereichen (ausschließlich geringfügige Bestandteile öffentlicher Verkehrsflächen) geändert und somit unwirksam.

3.2 In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „PV-Anlage Interquell“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

4. Hinweise durch Text und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „PV-Anlage Interquell“ ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4.2 Altlasten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Augsburg zu verständigen, welche die weiteren Schritte in die Wege leitet.

4.3 Vorsorgender Bodenschutz

Um Verdichtungen vorzubeugen soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen und geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) auszuwählen.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

4.4 Abwehrender Brandschutz

1. Zugänge und Zufahrten auf dem Grundstück: Falls die bauliche Anlage mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegt, ist eine Feuerwehrezufahrt vorzusehen.
2. Ansprechpartner: Um einen Ansprechpartner im Schadensfall erreichen zu können, muss am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die bauliche Anlage angebracht sein und der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt werden. Der Verantwortliche muss innerhalb einer angemessenen Frist die Örtlichkeit erreichen können.
3. Organisatorische Maßnahmen: Die Photovoltaikanlage im Freigelände ist eine großflächige bauliche Anlage, wegen deren Besonderheiten ein Feuerwehrplan nach DIN 14 095 erforderlich ist. Der Plan ist in Absprache mit der Feuerwehr zu erstellen.
4. Die Feuerwehrpläne sind zweifach im Format DIN A3 laminiert für die Feuerwehr zur Verfügung zu stellen. Eine weitere Fassung im PDF-Format ist dem Landratsamt für die Fachbereiche 30 und 60 zur Verfügung zu stellen.
5. Hinsichtlich der Alarmplanung ist eine eindeutige Alarmadresse zuzuordnen.
6. Für die gewaltlose Zugänglichkeit kann ein Feuerwehr-Schlüsselkasten Typ 1 (nicht VdS-anerkannt) am Zufahrtstor vorgesehen werden.

4.5 Hochwasserschutz

Die Anlagentechnik muss mindestens an das HW_{100} angepasst sein. Die wesentlichen Anlagenteile sind, soweit möglich, oberhalb der HW_{100} -Kote zu errichten.

Das Plangebiet liegt (teilweise) im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Singold. Die Wassertiefen / Fließgeschwindigkeiten betragen bis zu 5 cm / 0,2 m/s.

Es gelten die baulichen und sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete nach §§ 78, 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie der Überschwemmungsgebietsverordnung, die Regelung des §78c WHG für Heizölverbraucheranlagen sowie die Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV).

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Die geplante Bebauung liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG ($HQ_{ext-rem}$). Bei einem Extremereignis können im Plangebiet Wasserstände bis zu

10 cm auftreten. Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.

Durch verschiedene Hochwasserschutzanlagen im Gewässersystem der Singold (Feldgießgraben im Bereich der Ortslage von Schwabmünchen) wird das Hochwasserrisiko für das überplante Gebiet zwar reduziert. Nach den Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten besteht für das Gebiet dennoch eine Überflutungsgefahr bei Extremereignissen (HQ_{extrem}). Bei Extremereignissen kann auch ein Versagen der Hochwasserschutzanlagen nicht ausgeschlossen werden.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).

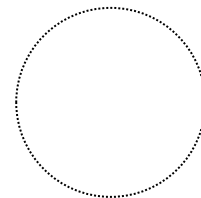
4.6 Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

Die der Planung zu Grunde liegenden kommunalen Vorschriften und Regelwerke können in der Gemeindeverwaltung Wehringen, bei der auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan „PV-Anlage Interquell“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Wehringen, _____

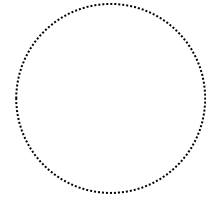
Manfred Nerlinger
Erster Bürgermeister



Siegel

Ausgefertigt, _____

Manfred Nerlinger
Erster Bürgermeister



Siegel