

RECHTSGRUNDLAGEN

- 1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
2) Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007 S. 582; BayRS 2132-1-8), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist
3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichen-Verordnung-PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 30), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
4) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), welche zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 376) geändert worden ist

- 5) Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 795, 797; BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 36) geändert worden ist.
6) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 253) geändert worden ist.
7) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

- 8) Gesetz über die Umweltingenieurtaetigkeit (UVGT) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist.
9) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1234; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 253) geändert worden ist.

Bebauungsplan Sondergebiet "Freiflächen-PV-Anlage Breitenhill II"

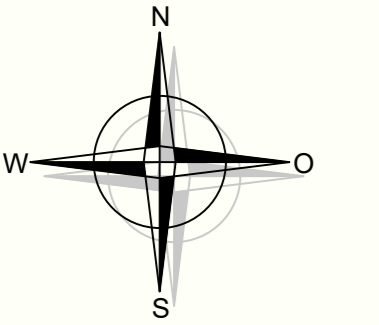


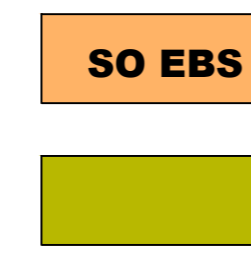
Table with 2 columns: Category and Value. SO PV-Anlage: SO Fläche = 23.025 m², Wiesenwegfläche = 1.550 m², Randeingrünung = 1.790 m², Gesamtfläche = 26.365 m². Anmerkung: Gesamtausgleichsfläche = 4.605 m², 23.025 m² x 0,2. vorhanden: Randeingrünung/Strauchpflanzungen = 1.790 m², Ausgleichsfläche Wiesenfläche CEF = 5.000 m², Ausgleichsfläche gesamt = 6.790 m².



LAGEPLAN M = 1:1000

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes.



2. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §15 BauNVO): Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung Energiegewinnung auf Basis solarer Strahlungsenergie.

Wiesenweg umlaufend um die Solarmodulanlage

3. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §15 BauNVO): Grundflächenzahl (GRZ), soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben; mit einzurechnen sind Trafostationen, Betriebsgebäude und Zufahren.

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO): Baugrenze; Abstandslinien gemäß Art. 6 BayBO haben Vorrang vor den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen

5. Öffentliche Grünflächen: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Randeingrünung; Fläche für Neupflanzung von Sträuchern...

Table with 2 columns: Plant Name and Characteristics. Includes Cornus mas, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Crataegus oxyacantha, Lorocera xylosteum, Pinus sprossa, Rosa arvensis, Sorbus aucuparia, Viburnum lantana, Viburnum opulus.

6. Sonstige Planzeichen: Maßangabe in Meter; geplante bauliche Anlage (Solarmodule, exemplarisch) max. Höhe 3,8 m; mögliche Lage von Einrichtungen der Infrastruktur; mögliche Lage Grundstückszufahrt; geplanter Zaun

7. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen: bestehende Gebäude; Bestehende Flurstücksgrenzen; Flurstücksnummer

B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT: 1. Art und Maß der baulichen Nutzung; 2. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; 2.1 Ausgleichsblanzierung

2.1 Ausgleichsblanzierung: Es sind keine bekannten oder kartierten Biotope von der Maßnahme betroffen. Die Ausgleichsblanzierung erfolgt in Anlehnung an das Rundschreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 10.11.2009...

2.2 Textliche Hinweise: Emissionen durch die Landwirtschaft im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit Geruchsemissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubemissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen...

Table with 2 columns: Item and Value. Bilanzierung: Basisfläche SO 1 (ohne Grünstreifen und Wiesenweg) 23.025 m², Ausgleichsflächen: CEF1 Wiesenfläche 5.000 m², AE 1 Randeingrünung 1.790 m², Gesamt vorhanden 6.790 m².

entspricht einem Kompensationsfaktor für das SO von 0,295 > 0,2

2.2 Auf den im Bebauungsplan als Bereiche für Randeingrünung und naturschutzfachlichen Ausgleich dargestellten Flächen sind dreireihige Heckenpflanzungen mit Gras-Krautsaum auf ehemaligen Ackersflächen vorzusehen. Die Flächen unter den Photovoltaik-Modulen sind anzuzäunen und zu extensivem Grünland zu entwickeln...

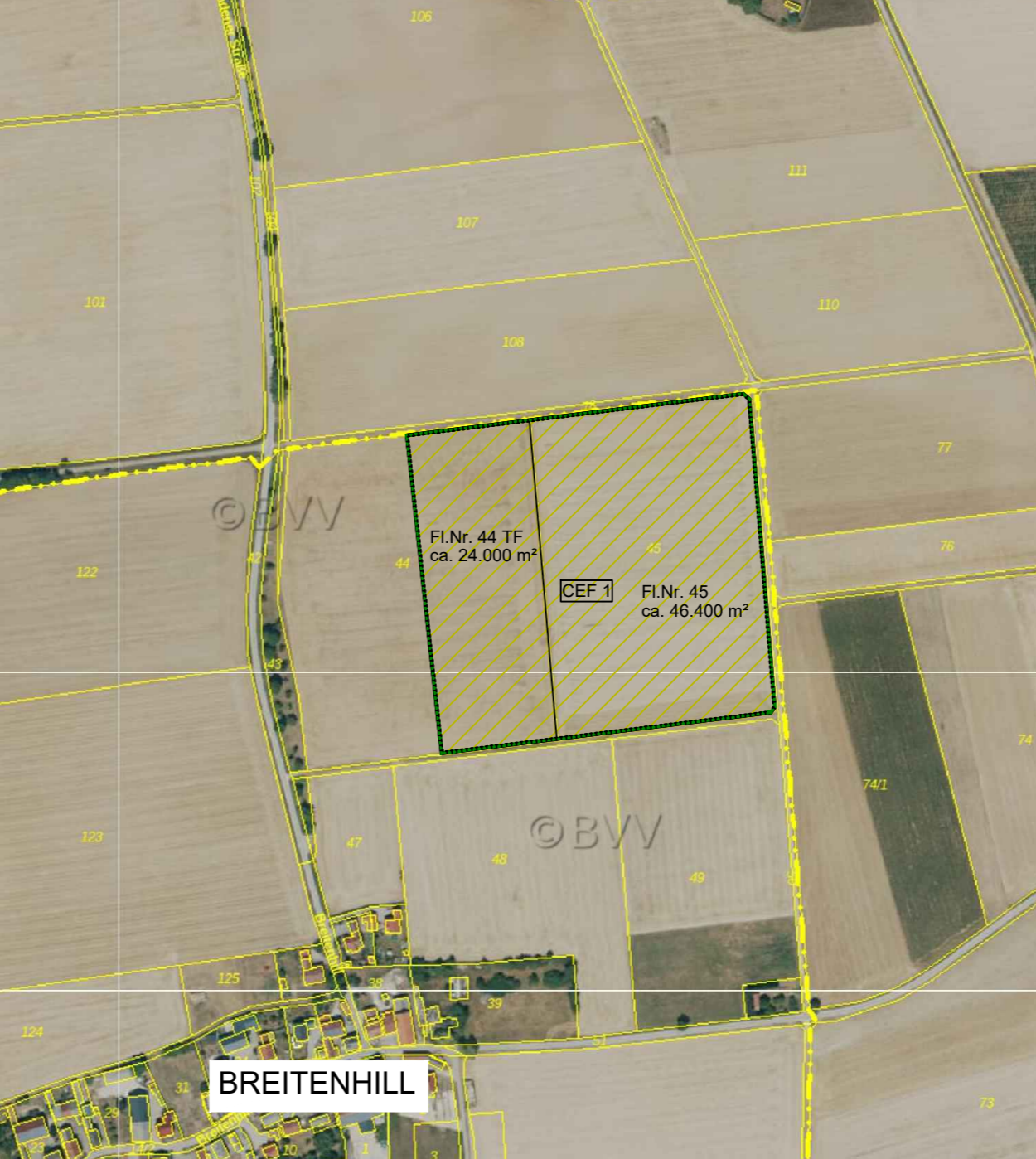
Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Pflanzgruppen nach der unten aufgeführten Pflanzliste bzw. Pflanzqualitäten anzulegen. Als Pflanzreier wird ein Abstand von 1,25 x 1,25 m festgesetzt. Die Flächen werden zu mind. 60% mit Sträuchern standortgerechter Arten gemäß nachfolgender Pflanzliste bepflanzt...

2.3 Pflanzliste der Ausgleichsflächen: Mindestqualität: v. Str. H:60 - 100 cm. Includes Cornus mas, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Crataegus oxyacantha, Lorocera xylosteum, Pinus sprossa, Rosa arvensis, Sorbus aucuparia, Viburnum lantana, Viburnum opulus.

2.4 Innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht bebaute Flächen als naturnahe Wiese zu entwickeln. Es ist eine Schallebewegung vorgesehen, es fällt nur gering Schmutz an, welches aber vor Ort weiblät.

2.5 Die Baumaßnahmen (Erdbauarbeiten) für die PV-Anlage sind entweder außerhalb der Brutezeit von Vögeln zwischen Ende September und Ende Februar durchzuführen. Alternativ ist durch geeignete Vergrämungsmaßnahmen in Verbindung mit funktionswirksamen CEF-Maßnahmen sicherzustellen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des §44 BNatSchG nicht erfüllt werden.

2.6 Für das angenehme einer Reviere der Felderle sind als artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) die Anlage von Blühstreifen auf Ackersflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 5.000 m² im Umkreis von 3 km um die Maßnahme vorgesehen. Diese Maßnahmen werden auch auf die Ausgleichsermittlung im Zuge der Eingriffsregelung angerechnet. Der Ausgleich erfolgt bereits im Zuge des Bebauungsplanverfahrens SO "Freiflächen-PV-Anlage Breitenhill" - 2024



3. Zeitliche Befristung, § 9 (2) BauGB: Die oben festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen sind ab Satzungsbeschluss unbefristet zulässig. Nach Ablauf der Nutzung ist die Anlage vollständig zurückzubauen und zu entfernen...

3.1 Ausgleichsblanzierung: Es sind keine bekannten oder kartierten Biotope von der Maßnahme betroffen. Die Ausgleichsblanzierung erfolgt in Anlehnung an das Rundschreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 10.11.2009...

3.2 Textliche Hinweise: Emissionen durch die Landwirtschaft im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit Geruchsemissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubemissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen...

3.3 Ausgleichsblanzierung: Es sind keine bekannten oder kartierten Biotope von der Maßnahme betroffen. Die Ausgleichsblanzierung erfolgt in Anlehnung an das Rundschreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 10.11.2009...

3.4 Textliche Hinweise: Emissionen durch die Landwirtschaft im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit Geruchsemissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubemissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen...

Für alle anfallenden Erdarbeiten und die Verwertung von Bodenmaterial regeln, verweisen. Das Auffüllen von Baugruben oder das sonstige Einbringen bodenfremder Materialien in oder auf den Boden, welche nicht den Vorgaben des § 12 BBodSchV entsprechen, sind zu vermeiden.

Blendwirkung der Anlage: Es werden reflexionsarme Solarmodule vorgesehen. Im Zusammenhang mit der Topografie ist von keiner nennenswerten Blendwirkung auszugehen.

Sofern bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.

Für eventuelle Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Für alle anfallenden Erdarbeiten werden auf die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche den sachgemäßen Umgang und die Verwertung von Bodenmaterial regeln, verwiesen. Das Auffüllen von Baugruben oder das sonstige Einbringen bodenfremder Materialien in oder auf den Boden, welche nicht den Vorgaben des § 12 BBodSchV entsprechen, sind zu vermeiden.

Blendwirkung der Anlage: Es werden reflexionsarme Solarmodule vorgesehen. Im Zusammenhang mit der Topografie ist von keiner nennenswerten Blendwirkung auszugehen, was auch durch das Beindgutachten der SolPEG GmbH vom 29.03.2023 bestätigt wird.

In Trafos kann ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erforderlich, bei dem Gewässer-schutzanforderung zu beachten sind. Unter Umständen ist vor Errichtung des Trafos eine Anzeige nach Wasserecht erforderlich.

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es zu Staubemissionen kommen. Des Weiteren kann es zu Stierschlägen und somit zu Beschädigungen der Solarmodule kommen, durch die maschinelle Bearbeitung der angrenzenden Flächen. Die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen müssen in jedem Fall von der Haftung ausgeschlossen werden. Der Betreiber hat die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen mit allen Konsequenzen zu dulden.

Auch während der Bauphase muss die ungehinderte Befahrbarkeit der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen jederzeit gewährleistet sein. Beschädigungen an den Furrows sowie an Grenzzeichen sind vom Vorhabenträger zu beheben.

Das Befahren der Wege der an der Anlage anliegenden Feldwege und die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen müssen jederzeit problemlos möglich sein, auch mit überbreiten Maschinen. Bei dem Vorhaben ist darauf zu achten, dass die Grenzabstände bei der Befahrung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut „Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch“ (AGBG), Art. 48, eingehalten werden.

Es ist sicher zu stellen, dass die extensivierten Grünflächen des Solarparks nach Fertigstellung regelmäßig gepflegt werden, um eine Verunkrautung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu vermeiden. Innerhalb der Freiflächenanlage sind aufkommende Neophyten wie Indisches Springkraut, Herkulesstaude, Kanadische Goldrute oder Japanischer Knotenkräuter frühzeitig zu entfernen um eine Ausbreitung zu verhindern.

PRÄAMBEL

Der Markt Altmanstein beschließt gemäß §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) die durch Art. 3 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588; BayRS 2132-1-8), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796; BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist, folgenden Bebauungsplan „Sondergebiet Freiflächen-PV-Anlage Breitenhill II“ i. d. F. vom als SATZUNG.

VERFAHRENSVERMERKE UND AUSFERTIGUNG

1.) Aufstellungsbeschluss: Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 16. Juli 2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

2.) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung: Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 05. Februar 2025 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3.) Frühzeitige Behördenbeteiligung: Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 05. Februar 2025 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4.) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB: Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom mit Begründung und Umweltbericht wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5.) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und den sonstigen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.

6.) Satzungsbeschluss: Der Markt Altmanstein hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Fassung vom als Satzung beschlossen.

Mark Altmanstein, den / N. Hummel, 1. Bürgermeister

8.) Bekanntmachung Satzungsbeschluss: Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. 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 Rechtfolgung des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Mark Altmanstein, den N. Hummel, 1. Bürgermeister

Für eventuelle Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Für alle anfallenden Erdarbeiten werden auf die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche den sachgemäßen Umgang und die Verwertung von Bodenmaterial regeln, verwiesen. Das Auffüllen von Baugruben oder das sonstige Einbringen bodenfremder Materialien in oder auf den Boden, welche nicht den Vorgaben des § 12 BBodSchV entsprechen, sind zu vermeiden.

Blendwirkung der Anlage: Es werden reflexionsarme Solarmodule vorgesehen. Im Zusammenhang mit der Topografie ist von keiner nennenswerten Blendwirkung auszugehen, was auch durch das Beindgutachten der SolPEG GmbH vom 29.03.2023 bestätigt wird.

In Trafos kann ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erforderlich, bei dem Gewässer-schutzanforderung zu beachten sind. Unter Umständen ist vor Errichtung des Trafos eine Anzeige nach Wasserecht erforderlich.

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es zu Staubemissionen kommen. Des Weiteren kann es zu Stierschlägen und somit zu Beschädigungen der Solarmodule kommen, durch die maschinelle Bearbeitung der angrenzenden Flächen. Die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen müssen in jedem Fall von der Haftung ausgeschlossen werden. Der Betreiber hat die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen mit allen Konsequenzen zu dulden.

Auch während der Bauphase muss die ungehinderte Befahrbarkeit der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen jederzeit gewährleistet sein. Beschädigungen an den Furrows sowie an Grenzzeichen sind vom Vorhabenträger zu beheben.

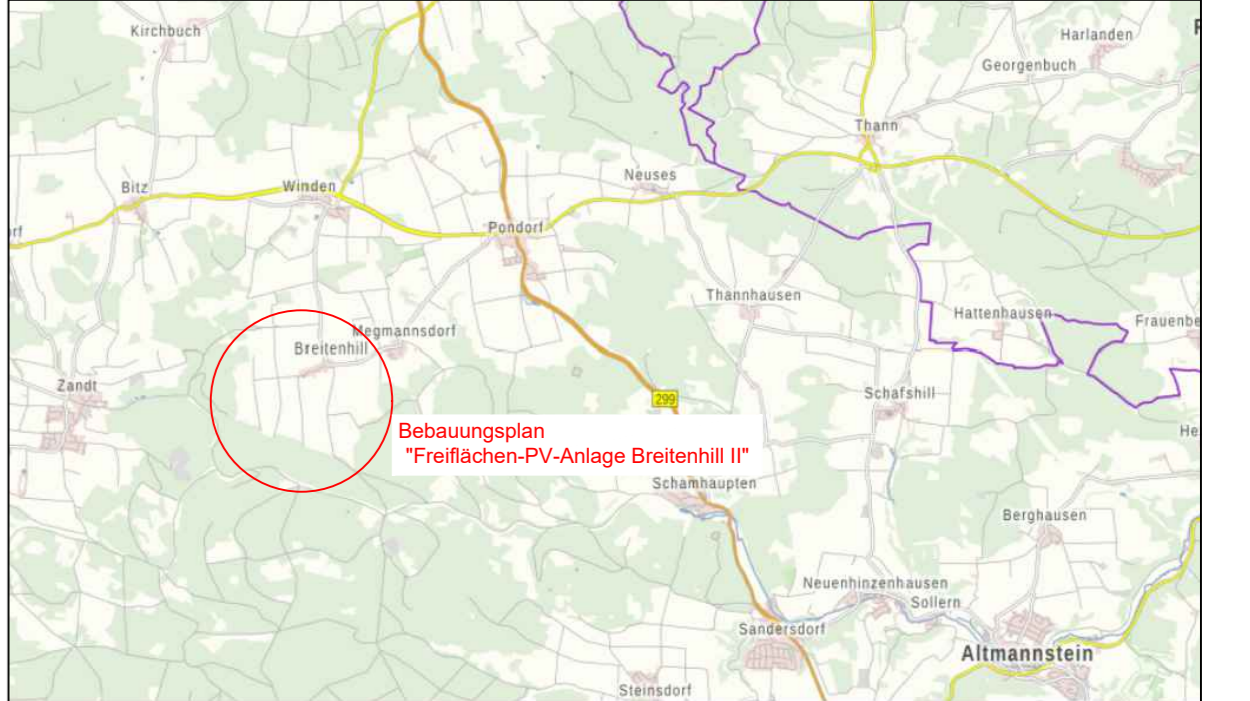
Das Befahren der Wege der an der Anlage anliegenden Feldwege und die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen müssen jederzeit problemlos möglich sein, auch mit überbreiten Maschinen. Bei dem Vorhaben ist darauf zu achten, dass die Grenzabstände bei der Befahrung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut „Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch“ (AGBG), Art. 48, eingehalten werden.

Es ist sicher zu stellen, dass die extensivierten Grünflächen des Solarparks nach Fertigstellung regelmäßig gepflegt werden, um eine Verunkrautung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu vermeiden. Innerhalb der Freiflächenanlage sind aufkommende Neophyten wie Indisches Springkraut, Herkulesstaude, Kanadische Goldrute oder Japanischer Knotenkräuter frühzeitig zu entfernen um eine Ausbreitung zu verhindern.

ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN: Begründung mit Umweltbericht vom 05.02.2025. Anlage 01: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung Büro Schlumprecht aus dem Juli 2023.

Markt Altmanstein Landkreis Eichstätt logo and name.

Bebauungsplan Sondergebiet "Freiflächen-PV-Anlage Breitenhill II" im Parallelverfahren zur 24. Änderung des Flächen-nutzungsplans Altmanstein



Kartengrundlage: Digitale Flurkarte Maßstab: 1 : 1.000

Planfassung 05.02.2025 Vorentwurf Planfertiger: TR INGENIEURE

Mark Altmanstein, den 1. Bürgermeister Norbert Hummel