

---

# **GEMEINDE ZUSAMALTHEIM**



Landkreis Dillingen an der Donau

---

## **BEBAUUNGSPLAN**

**„Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik Marzelstetten“**  
OT Marzelstetten; Fl. Nr. 2208, 2210 und 2209

### **B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Auftraggeber: Gemeinde Zusamaltheim

Fassung vom 30.10.2023

**OPLA**

**BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG**

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 23037

Bearbeitung: WD, LS

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	4
§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....	4
§ 3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, ABSTÄNDE .....	5
§ 4 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN .....	5
§ 5 SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN .....	6
§ 6 BODENSCHUTZ .....	6
§ 7 GRÜNORDNUNG .....	7
§ 8 AUSGLEICHS- UND MINIMIERUNGSMABNAHMEN .....	9
§ 9 VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN .....	11
§ 10 INKRAFTTRETEN .....	12
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>13</b>
1. NIEDERSCHLAGSWASSER .....	13
2. IMMISSIONSSCHUTZ .....	14
3. DENKMALSCHUTZ .....	14
4. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ .....	15

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde ZUSAMALTHEIM erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgenden

# **Bebauungsplan** **„Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik Marzelstetten“** als Satzung.

### Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 30.10.2023 mit:

- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 30.10.2023 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung in der Fassung vom 30.10.2023
- D) Umweltbericht in der Fassung vom 30.10.2023
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), durchgeführt von Herrn Dr. Stickroth

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB*

- (1) Die in der Planzeichnung mit SO gekennzeichneten Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet (SO) im Sinne des § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ festgesetzt.
- (2) Es sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
  1. Solarmodule (Freiflächenphotovoltaikanlagen) in aufgeständerter Form. Zur Gründung sind Ramm- oder Schraubprofile vorzusehen.
  2. Betriebs- und Versorgungsgebäude, die unmittelbar der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen,
  3. Übergabestationen (Trafostationen).
- (3) Nach Ende der Photovoltaiknutzung sind die baulichen und technischen Anlagen rückstandslos zu entfernen.
- (4) Die Folgenutzung nach endgültigem Rückbau der Module ist „Fläche für die Landwirtschaft“.

### § 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

- (1) **Zulässige Grundfläche**  
*gem. § 16 und § 19 BauNVO*
  1. Zulässig ist innerhalb des Sondergebietes eine maximale GR von 12,08 ha.
  2. Die maximal zulässige Grundfläche für Betriebs- und Versorgungsgebäude beträgt insgesamt 100 m<sup>2</sup>.
- (2) **Anlagen- und Gebäudehöhe**  
*gem. § 16 und § 18 BauNVO*
  1. **Modulhöhe**  
  
Die zulässige Höhe der Photovoltaikmodule beträgt max. 3,50 m über natürlichem Gelände. Der obere Bezugspunkt ist die Modulaußenkante am jeweiligen Hochrand.

## 2. Gebäudehöhe (GH)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe der nach § 1 (2) Nr. 2 und 3 dieser Satzung zulässigen Gebäude beträgt maximal 3,5 m. Es gilt das Maß zwischen der Geländeoberkante des natürlichen Geländes und dem höchsten Punkt des Gebäudes.

## § 3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, ABSTÄNDE

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO*

### (1) Überbaubare Grundstücksflächen

1. Solarmodule sowie dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen wie Betriebs- und Versorgungsgebäude sowie bauliche Einfriedungen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

2. Ausgenommen hiervon sind:

Temporäre Schutzzäune im Bereich der Ausgleichsflächen zum Schutz vor Wildverbiss. Die Schutzzäune sind bei erfolgreichem Bewuchs nach spätestens 10 Jahren rückzubauen.

### (2) Abstände

Die Abstände zwischen den Modulreihen sollen mindestens 2,50 m betragen.

## § 4 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

*gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO*

### (1) Einfriedungen

1. Die Höhe der Einfriedung darf inkl. Übersteigschutz max. 2,5 m betragen, bezogen auf die natürliche Geländeoberkante.

2. Sockel sind nicht zulässig.

3. Zwischen Geländeoberkante und Unterkante Zaun ist ein Abstand von 20 cm für die Kleintierdurchlässigkeit einzuhalten.

4. Die Einfriedung als bauliche Maßnahme ist als Stabgitterzaun bzw. Maschendrahtzaun auszuführen. Mauern sind als Einfriedung nicht zulässig.

### (2) Dachgestaltung/ -eindeckung

1. Gebäude sind mit begrünem Flachdach, Pult- oder Satteldach zu versehen.

2. Dächer dürfen nicht mit glänzend reflektierenden Materialien erstellt werden. Unzulässig sind zudem Dacheindeckungen aus Zink, Blei oder Kupfer.

- (3) Gebäudefassaden
1. Grell leuchtende und reflektierende Farben (RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038) sowie dauerhaft glänzend reflektierende Materialien sind für die Fassadengestaltung nicht zulässig.
  2. Fassadenbegrünungen sind zulässig.

## § 5 SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB*

- (1) Beleuchtung
1. Eine Beleuchtung der Freiflächenphotovoltaikanlage ist nicht zulässig, abgesehen von der Verwendung mobilen Lichts bei erforderlichen nächtlichen Wartungsarbeiten und bei Störungen.
  2. Für die Gebäude innerhalb des Plangebietes ist eine Außenbeleuchtung zulässig. Die Anforderungen gem. dieser Satzung sind dabei zu erfüllen (insektenfreundliche Beleuchtung).

## § 6 BODENSCHUTZ

*gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

- (1) Abgrabungen und Aufschüttungen
1. Das Gelände darf insgesamt in seiner natürlichen Gestalt nicht verändert werden. Das vorhandene Landschaftsrelief ist zu erhalten.
  2. Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer maximalen Höhenabweichung vom natürlichen Gelände von +/-0,25 m zulässig, soweit sie zur Herstellung der Betriebs- und Versorgungsgebäude oder der Aufstellung der Solarmodule aus technischen Gründen erforderlich sind.
  3. Übergänge zwischen Auffüllungen / Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind flächenhaft herzustellen.
- (2) Bodenversiegelung
1. Verkehrsflächen sowie interne Erschließungswege sind in wassergebundener Weise oder in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine). Eine dauerhafte Versiegelung der Verkehrswege z. B. durch Asphalt ist nicht zulässig.

2. Sämtliches im Sondergebiet anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück flächenhaft zu versickern. Eine Rinnenbildung ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden.
- (3) Der Oberboden ist beim Ausheben der Kabelgräben gesondert zu lagern und nach dem Verfüllen der Gräben wieder als Oberboden einzubauen. Starke Verdichtungen sind zu unterlassen. Im Setzungsbereich ist später ggf. Oberboden nachzufüllen und ggf. mit dem ursprünglich verwendeten Saatgut einzusäen. Gleiches gilt auch für den Rückbau der PV-Anlage.
- (4) Es dürfen keine Schadstoffe aus den Baufahrzeugen und Maschinen in den Boden eingetragen werden. Sollte es doch dazu kommen, ist der Boden an dieser Stelle unverzüglich abzutragen und fachgerecht zu entsorgen.
- (5) Die durch die Baumaschinen verursachten Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der technischen Arbeiten durch Tiefenlockerung wieder zu beseitigen.

## § 7 GRÜNORDNUNG

*gem. § 1a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

- (1) Flächen innerhalb des Sondergebietes (SO)
  1. Die Flächen im Sondergebiet sind als artenreiches extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
    - a) *Saatgut*: autochthon; Mischungsverhältnis 30-40 % Kräuter und 60-70 % Gräser (z. B. Saatgutmischung von Saaten Zeller RSM 8.1.1 oder Rieger-Hofmann 02 „Frischwiese / Fettwiese“ aus UG 11 Südwestdeutsches Bergland). Statt dieses Saatgutes ist eine Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen in Absprache mit der UNB (Untere Naturschutzbehörde) möglich.
    - b) *Pflege*: je nach Aufwuchs ein- bis dreimalige Mahd (erste Mahd frühestens ab Mitte Juni, zweite Mahd in der letzten Woche im August, und Oktober) unter vollständigem Abtransport des Mähgutes oder extensive Schaf- oder andere Tierbeweidung. Ebenfalls möglich ist eine nur zeitweise Beweidung, etwa nach der ersten Mahd.
  2. Mulchung ist unzulässig.
  3. Es ist auf den Einsatz von synthetischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ebenso wie auf den Einsatz von Gülle zu verzichten.
  4. Eine chemische Unkrautbekämpfung ist nicht zulässig. Sie kann, soweit dies bis zur Entwicklung des extensiven Grünlandes erforderlich ist, gegebenenfalls mechanisch oder thermisch durchgeführt werden.

5. Auf den Einsatz von schädlichen Chemikalien zur Pflege der Module ist zu verzichten.

(2) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

(3) Biotopvernetzende Maßnahmen

Ausbringung von Totholz in den Zwischenflächen zwischen der Baugrenze und der Einfriedung.

(4) Artenliste

a) Artenliste Sträucher

Mindest-Pflanzenqualität: 2 x verpflanzt, Höhe 60-150 cm  
(Pflanzennamen bot. / dt.)

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche		
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	<i>Euonymus europaea</i>	Eur. Pfaffenhütchen
<i>Mespilus germanica</i>	Echte Mispel	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball		
<i>Amelanchier rotundifolia (ovalis)</i>	Felsenbirne (Echte/ gemeine Felsenbirne)		

b) Artenliste Bäume

Mindest-Pflanzenqualität: Laubbaum Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, Obstbaum Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm  
(Pflanzennamen bot. / dt.)

Laubbäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme

(Wild-) Obstbäume

<i>Malus communis</i>	Wildapfel
<i>Morus</i>	Maulbeere
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pirus communis</i>	Wildbirne
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere



## § 8 AUSGLEICHS- UND MINIMIERUNGSMABNAHMEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- (1) Für die Kompensation des planbedingten Eingriffs ist die eingezäunte Fläche maßgebend. Bei einem Ausgleichsfaktor von 0,1 sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von ca. 1,1 ha bereitzustellen.
- (2) Die Ausgleichsmaßnahme (A) sowie die Minimierungsmaßnahmen (Pflanzbindung in der Planzeichnung) erfolgen innerhalb des Geltungsbereiches auf Teilflächen der Fl. Nr. 2208 und der Fl. Nr. 2210, Gemarkung Zusamaltheim (M1, A1,):

1. Minimierungsmaßnahme 1

*Lage: M 1 am nördlichen, westlichen, südlichen und östlichen Rand des Sondergebietes SO (Größe 5.960 m<sup>2</sup>);*

- a) **Entwicklungsziel:** Eingrünung mit 2-reihiger Heckenpflanzung (3-4 m) und vorgelagertem extensiven Wiesensaum
- b) **Herstellungsmaßnahmen & Entwicklungspflege:**

### Anpflanzung Hecke

- Zu dem Sondergebiet sind zur Eingrünung heimische **Sträucher** 2-reihig in einem Reihen- und Pflanzabstand von 1,5 m gem. Artenliste „Sträucher“ (§ 7 (4) a)) zu pflanzen. Die Pflanzreihen sind versetzt zueinander anzulegen. Durch eine alternierende Abfolge von 1- und 2-reihig soll eine geschwungene Heckenlinie entstehen. Es sind mind. 6 Arten aus der genannten Artenliste zu verwenden.
- *Pflanzzeitpunkt:* 1.10. – 28.2.
- *Pflege:* Die Hecke darf nur zwischen dem 1.10. und 28.2. und frühestens nach 20 Jahren abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden (max. 1/3 der Hecke/Jahr) oder einzelne Gehölze entfernen, wenn die Hecke zu dicht wird und von unten her verkahlt. Schnittgut ist aus der Hecke zu entfernen. Totholz muss jedoch in der Hecke belassen werden.

### Extensiver Wiesensaum

- *Saatgut:* autochthones Saatgut; Mischungsverhältnis max. 50 % Blumen und max. 70 % Gräser. (Saatgutmischung z. B. Rieger-Hofmann „Blumenwiese“ oder „Frischwiese/ Fettwiese“ oder Saaten Zeller „Feldrain und Saum“ aus UG 11 Südwestdeutsches Bergland). Statt dieses Saatgutes ist eine Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen in Absprache mit der UNB (Untere Naturschutzbehörde) möglich.
- *Einsaart:* Wetterabhängig von März bis Mai nach Anpflanzung der Bäume. Vor der Ansaat ist die Ausgleichsfläche abzumähen sowie der Boden durch Fräsen und Eggen vorzubereiten.

- *Flächenpflege*: 2- bis 3-malige Mahd (Juni, August, und Oktober) pro Jahr im Wechsel. Dabei darf die erste Mahd nicht vor dem 15.06. erfolgen, die zweite Mahd sollte in der letzten Woche im August (Heuschrecken und Falter) erfolgen. Ampfer- und Distelplatten jedoch frühzeitig abmähen. Das Schnittgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen. Den ersten Pflegeschnitt nicht verwenden, danach kann der Aufwuchs als Heu oder Silage verfüttert werden.

## 2. Ausgleichsfläche Intern:

*Lage: am nördlichen sowie östlichen Rand des Sondergebietes Gesamtgröße: ca. 14.6000 m<sup>2</sup>, in der Planzeichnung als Ausgleichsfläche festgesetzt.*

- Entwicklungsziel:** Extensiver Wiesensaum, Pflanzung von Baumgruppen oder Einzelbäumen und 2-reihige Hecke, Anlage von Benjeshecken.
- Herstellungsmaßnahmen & Entwicklungspflege:**

### Extensiver Wiesensaum

- *Saatgut*: autochthones Saatgut; Mischungsverhältnis max. 50 % Blumen und max. 70 % Gräser. (Saatgutmischung z. Bsp. Rieger-Hofmann „Blumenwiese“ oder „Frischwiese/ Fettwiese“ oder Saaten Zeller UG 11 „Feldrain und Saum“ aus dem Herkunftsgebiet „Südwestdeutsches Bergland“). Statt dieses Saatgutes ist eine Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen in Absprache mit der UNB möglich.
- *Einsaat*: Wetterabhängig von März bis Mai nach Anpflanzung der Bäume. Vor der Ansaat ist die Ausgleichsfläche abzumähen sowie der Boden durch Fräsen und Eggen vorzubereiten.
- *Flächenpflege*: 2- bis 3-malige Mahd (Juni, August und Oktober) pro Jahr im Wechsel. Dabei darf die erste Mahd nicht vor dem 15.06. erfolgen, die zweite Mahd sollte in der letzten Woche im August (Heuschrecken und Falter) erfolgen. Ampfer- und Distelplatten jedoch frühzeitig abmähen. Das Schnittgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen. Den ersten Pflegeschnitt nicht verwenden, danach kann der Aufwuchs als Heu oder Silage verfüttert werden.

### Anpflanzung Hecke

- In den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Pflanzbindung sind **Sträucher** 2-reihig in einem Reihen- und Pflanzabstand von 1,5 m gem. Artenliste „Sträucher“ (§ 7 (4) a)) zu pflanzen. Die Pflanzreihen sind versetzt zueinander anzulegen. Es sind mind. 3 Arten aus der genannten Artenliste zu verwenden. Wo bereits eine dichte Eingrünung besteht, sind keine Neupflanzungen erforderlich. Lichte Stellen sind zu hinterpflanzen.
- *Pflanzzeitpunkt*: 1.10. – 28.2.
- *Pflege*: Die Hecke darf nur zwischen dem 1.10. und 28.2. und frühestens nach 20 Jahren abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden (max. 1/3 der Hecke/Jahr und der andere Abschnitt erst mind. 10 Jahre später) oder einzelne Gehölze entfernen, wenn die Hecke zu dicht wird und von unten her verkahlt. Schnittgut ist aus der Hecke zu entfernen. Totholz ist jedoch in der Hecke zu belassen.

Benjeshecke

- *Lage:* Am äußeren Rand der östlichen Ausgleichsfläche lichte Stellen der Bestandshecke (südlich, vgl. Planzeichnung, Standort kann geringfügig abweichen)
  - *Material:* unterschiedlich dicke Äste bis zu 30 cm Durchmesser von autochthonen Gehölzen
  - *Anlage:* Das Schnittgut ist auf einer Breite von 4 m auf mind. 1 m anzuhäufen und ist danach sich selbst zu überlassen. Wenn dann eine Hecke daraus entstanden ist, darf diese zur Pflege auf max. 1/3 nach 15 Jahren auf den Stock gesetzt werden. Nach weiteren 5 Jahren ein weiteres Drittel etc. Jedes Drittel muss danach mind. 20 Jahre ungeschnitten wachsen.
- (3) Die in der Planzeichnung als Ausgleichsfläche sowie die als privaten Grünflächen festgesetzten Bereiche dürfen an jeweils zwei Stellen für Zufahrten unterbrochen werden. Die Zufahrten dürfen eine Breite von maximal 6 m aufweisen und dürfen nicht asphaltiert oder anderweitig wasserundurchlässig errichtet werden.
- (4) Mulchung, sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist auf der Ausgleichsfläche nicht zulässig.
- (5) Die festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen. Es ist ein hasendichter 1,5 m – 1,6 m hoher Verbisschutz anzubringen und spätestens 10 Jahre nach Herstellung der Pflanzung zu entfernen.
- (6) Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.
- (7) Sämtliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Aufstellung der Modultische durchzuführen.
- (8) Die Umsetzung der Maßnahmen ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

**§ 9 VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN**

*gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 13 u. 14 BauGB*

- (1) Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Stromleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.
- (2) Niederschlagswasser ist flächenhaft auf dem Grundstück zu versickern.

---

**§ 10 INKRAFTTRETEN**

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik Marzelstetten“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. NIEDERSCHLAGSWASSER

#### 1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Gemäß dem geotechnischen Bericht Projekt-Nr. 2213030 der HPC AG vom 27.08.2021 wird eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht empfohlen, sondern eine Einleitung in den Kanal. Da dieser die zusätzlichen Mengen voraussichtlich nicht aufnehmen kann, werden auf den Grundstücken nach derzeitigem Planstand Zisternen zur Regenwassersammlung vorgesehen.

#### 1.2 Wild abfließendes Wasser

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Auch darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wasser nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (s. § 37 Abs. 1 WHG).

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen (u.a. hochwasserangepasste Elektroinstallation) zu treffen. Zudem sind Anpflanzungen, Zäune sowie Lagerungen von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, aus Gründen der Hochwasservorsorge verboten. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

## 2. IMMISSIONSSCHUTZ

---

### 2.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen. Die Staubentwicklung kann Auswirkungen auf die PV-Module haben, da sich der Staub auf den Kollektoren niederschlägt und ggf. zu Leistungseinbußen führt. Die Staubemissionen und -immissionen sind durch den/die Anlagenbetreiber und deren Rechtsnachfolger uneingeschränkt und unentgeltlich zu dulden.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenerte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

## 3. DENKMALSCHUTZ

---

### Bodeneingriffe

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit 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.

## 4. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

---

### 4.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

### 4.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

### 4.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei,

1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern,
2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie
3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren.

Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.