



Projekt-Nr. 5871-405-KCK

**Kling Consult GmbH**  
Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach

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

## Bebauungsplan

### „Solarpark Haunsheim Unterbechingen“

Gemeinde Haunsheim



## Teil B: Textliche Festsetzungen

Vorentwurf i. d. F. vom 25. April 2024



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

# Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Allgemeine Vorschriften</b>	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b>	<b>4</b>
1	Art der baulichen Nutzung	4
2	Maß der baulichen Nutzung	4
3	Bauweise, Grenzabstände	5
4	Grünordnung und Artenschutz	5
5	Boden- und Grundwasserschutz	6
6	Ausgleichsmaßnahmen	6
7	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	7
8	Gestaltungsfestsetzungen	8
9	Inkrafttreten	8
<b>III.</b>	<b>Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>9</b>
1	Arten- und Pflanzliste: „Sträucher“	9
2	Denkmalschutz	9
3	Bodenschutz	10
4	Niederschlagswasser	10
5	Grundwasserschutz	10
6	Immissionsschutz	10
7	Reinigung der PV-Module	11
8	Überwachung	11
<b>IV.</b>	<b>Inkrafttreten und Ausfertigung</b>	<b>12</b>

## Präambel

Die Gemeinde Haunsheim Landkreis Dillingen an der Donau, erlässt aufgrund des § 2, des § 9, des § 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 „Solarpark Haunsheim-Unterbechingen“

## Satzung

### I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Solarpark Haunsheim-Unterbechingen“ 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 25. April 2024 den Bebauungsplan „Solarpark Haunsheim-Unterbechingen“, Gemeinde Haunsheim bilden.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 25. April 2024 und der Umweltbericht (Teil D) in der Fassung vom 25. April 2024 liegen dem Bebauungsplan „Solarpark Haunsheim-Unterbechingen“, Gemeinde Haunsheim bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Solarpark Haunsheim-Unterbechingen“, Gemeinde Haunsheim 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:

- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Kling consult i. d. F. vom 22. Januar 2024

## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Sonstiges Sondergebiet „Photovoltaik“ (SO 1 bis SO 7)

1.1.1 Der in der Planzeichnung mit SO gekennzeichnete Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 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 Wechselrichtern
- 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 Grundflächenzahl

*gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO*

2.1.1 Im SO 1 bis SO 7 darf die von Betriebsgebäuden und Modulflächen horizontal überdeckte Fläche maximal 75 % der Sondergebietsfläche betragen (GRZ 0,75).

2.1.2 Die maximal zulässige Grundfläche für Betriebsgebäude darf insgesamt max. 500 m<sup>2</sup> betragen.

#### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

*gem. § 18 BauNVO*

##### 2.2.1 Solarmodule

- a) Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (HBA) ist die natürliche Geländeoberfläche. Maßgeblicher Bezugspunkt für das bestehende Gelände ist der jeweils höchst gelegene Punkt im Bereich der einzelnen baulichen Anlagen.
- b) Oberer Bezugspunkt ist bei den Solarmodulen jeweils die Mitte der Modulaußenkante am jeweiligen Hochrand.
- c) Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen (Solarmodule) beträgt max. 3,5 m über natürlichem Gelände.

##### 2.2.2 Betriebsgebäude

- a) 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.

- b) Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe der Betriebsgebäude (GH) ist der höchste Punkt des Gebäudes.
- c) Die zulässige Gebäudehöhe der im Sondergebiet Photovoltaik zulässigen Betriebsgebäude beträgt maximal 3,5 m. Die max. zulässige Gebäudehöhe darf durch untergeordnete technische Anlagen auf Dächern um max. 0,5 m Meter überschritten werden.

### **3 Bauweise, Grenzabstände**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### **3.1 Überbaubare Grundstücksflächen**

*gem. § 23 BauNVO*

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die im Sondergebiet zulässigen baulichen Anlagen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

#### **3.2 Abstandsflächen, Abstandsregelung**

*gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2a BauGB*

3.2.1 Die Abstände zwischen den Modulreihen müssen mindestens 3 m betragen.

3.2.2 Der Abstand zwischen Geländeoberkante und der Unterkante der Solarmodule muss mindestens 0,8 m betragen. Eine Unterschreitung des Abstandes ist bis zu 10 % der Gesamtlänge der Modulreihen jeweils im SO 1 bis SO 7 zulässig.

### **4 Grünordnung und Artenschutz**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

#### **4.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

*§ 9 Abs. 1 Nr. 25*

4.1.1 Innerhalb der Pflanzbindungen ist angrenzend an die Einfriedung auf einer Breite von 3,0 m eine zweireihig versetzte, freiwachsende Hecke aus autochthonen Sträuchern (Herkunftsgebiet 6.1, siehe Artenliste "Straucharten", alternativ: nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde) zu pflanzen.

4.1.2 Anschließend an die Heckenpflanzungen ist ein 1,5 m tiefer Schmetterlings- und Wildbienen-saum zu pflanzen. Die Ansaat erfolgt mit autochthoner Saatgutmischung gemäß Positivliste des LfU in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Die Pflege der Staudensäume soll zur Förderung der Insektenvielfalt alle 3 Jahre abschnittsweise erfolgen (vollständige Mahdgutabfuhr, Mahd nicht vor dem 15.06., außer durch die Vegetation kommt es zur Verschattung der Module oder zu Brandgefahr).

4.1.3 Die festgesetzte Eingrünung (Pflanzbindung) darf im SO 1 bis SO 7 für die Anlage jeweils einer Zufahrt in der erforderlichen Breite unterbrochen werden.

- 4.2 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen
- 4.2.1 Mit Ausnahme der Betriebsgebäude und Erschließungswege sowie der Pflanzbindung ist im gesamten Sondergebiet Photovoltaik ein extensiv gepflegtes, artenreiches Grünland des Biotopnutzungstyps G212 gem. Biotopwertliste BayKompV zu entwickeln.
- 4.2.2 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.
- 4.2.3 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.
- 4.2.4 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.
- 4.2.5 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Inbetriebnahme der PV-Anlage durchzuführen.
- 4.2.6 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig. Auf Mulchen ist zu verzichten.

## **5 Boden- und Grundwasserschutz**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 1a Abs. 2 BauGB)

- 5.1 Um eine Belastung des Bodens/des Grundwassers zu verhindern, sind Rammpfosten mit einer hohen Korrosionsbeständigkeit (z.B. Zinkmagnesium-Beschichtung) zu verwenden.
- 5.2 Bei allen Erdarbeiten, insbesondere beim Anlegen der Leitungsgräben beim Um- oder Zwischenlagern sind Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Auswirkungen auf den Boden durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden oder wirksam zu vermindern.

## **6 Ausgleichsmaßnahmen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 6.1 Für die Kompensation des Eingriffes durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von ca. 297.980 Wertpunkten (WP) bereitzustellen.
- Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs durch Aufwertung der Flächen im Sonstigen Sondergebiet mit der Schaffung von 297.980 Wertpunkten (WP) auf einer Fläche von 49.663 m<sup>2</sup>.
- 6.2 Herstellungs- und Entwicklungsziele
- Wird im Laufe des Verfahrens ermittelt und in die Planung aufgenommen.

### 6.3 Pflegemaßnahmen

Wird im Laufe des Verfahrens ermittelt und in die Planung aufgenommen.

- 6.4 Der gesamte Bereich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen dient auf Dauer des Eingriffs ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes, anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen. Sämtliche festgesetzte Maßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchzuführen und rechtlich zu sichern.

## 7 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung

- **V 1: Bauzeitenbeschränkung:** Bodenarbeiten (Oberboden abtragen, etc.) sind nur in den Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) vor Beginn der Brutsaison der Vögel zulässig. Falls die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, gilt zusätzlich V 2.
- **ggf. V 2: Ökologische Baubegleitung bei Bauarbeiten im Sommer:** Sollten die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, so ist unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten eine abschließende Kontrolle durch fachkundige Personen zur Dokumentation von ggf. Positiv-/Negativnachweisen besonders geschützter Arten (Vögel) durchzuführen. Dabei ist die Fläche auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten bodenbrütender Vogelarten abzusuchen. Werden im Rahmen der ökologischen Baubegleitung bereits brütende Vögel vorgefunden, muss zur Abwendung des Tötungsverbots gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit den Bodenarbeiten bis zu deren Brutende/Aufzuchtende und der vollständigen Selbstständigkeit der Jungvögel abgewartet werden. Die Maßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

*Hinweis: Nach § 39 BNatSchG ist es grundsätzlich verboten, Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September zu entfernen, Ausnahmen müssen von der unteren Naturschutzbehörde genehmigt werden. Insofern muss auch bei einem "Negativnachweis" von brütenden Vögeln ein entsprechender Antrag gestellt und die UNB informiert werden.*

## **8 Gestaltungsfestsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

- 8.1 Einfriedungen des Sondergebietes „Photovoltaik“ sind als Drahtzäune oder Stahlgitterzäune bis zu einer Höhe von 2,5 m inklusive Übersteigungsschutz zulässig.
- 8.2 Zaunsockel sind unzulässig, zwischen Zaununterkante und der Geländeoberfläche muss auf min. 70% der Gesamtlänge in SO 1 bis SO 7 ein Spalt von mindestens 15 cm verbleiben.
- 8.3 Einfriedungen müssen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die temporäre Errichtung von Wildschutzzäunen zum Verbisschutz der Eingrünungen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Nach Erreichen der entsprechenden Wuchshöhe sind diese Zäune zurück zu bauen.

## **9 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan „Solarpark Haunsheim-Unterbechingen“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

### III. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

#### 1 Arten- und Pflanzliste: „Sträucher“

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

#### 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.

Im näheren Umfeld zum Plangebiet lässt sich folgendes Denkmal festhalten:

- Nordöstlich unmittelbar an das Flurstück Nr. 426 angrenzend befindet sich ein Bodendenkmal der Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung (Aktensnummer: D-7-7328-0162).

Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG.

Art. 7 Abs. 1 BayDSchG:

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

### **3 Bodenschutz**

Die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes sowie eine bodenkundliche Baubegleitung wird empfohlen. Die entsprechenden Anforderungen der DIN 19639 (Minimierung von Verlusten der natürlichen Bodenfunktionen im Rahmen von Baumaßnahmen), der DIN 19731 und der DIN 18915 sind zu beachten (§ 3 Abs. 5 BBodSchV).

### **4 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.

### **5 Grundwasserschutz**

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z. B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

### **6 Immissionsschutz**

#### **Landwirtschaft**

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelastigung - 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.

## **7 Reinigung der PV-Module**

Zur Reinigung der PV-Module darf ausschließlich Wasser ohne Zusätze oder Wasser mit biologisch abbaubaren Zusätzen verwendet werden.

## **8 Überwachung**

Die Gemeinde Haunsheim überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

**IV. INKRAFTTRETEN UND AUSFERTIGUNG**

Der Bebauungsplan „Solarpark Haunsheim-Unterbechingen“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Haunsheim, den .....

.....  
*Christoph Mettel, Erster Bürgermeister*

*(Siegel)*