

A. PLANTEIL



M 1:1000
Kartengrundlage:
Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

B. PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

"Sondergebiet" (SO) i.S.d.§ 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlage"

Nutzungsschablone:

| | | | |
|------------|---------------------|------------------|---------------|
| GRZ 0,7 | Höhe max. 3,90 m | Grundflächenzahl | maximale Höhe |
|------------|---------------------|------------------|---------------|

2. Bauweise, Baugrenze

Baugrenze

3. Verkehrsflächen

- private Straßenverkehrsfläche
- Zufahrt
- Straßenbegrenzungslinie

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Ausgleichsflächen
- CEF-Fläche

5. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen

Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

7. Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenzen
- 584** Gemarkung - Flurstücksnummer
- Maßangabe in Metern
- mögliche Modulaufstellung
- Höhenlinien

PRÄAMBEL

Die Stadt Eichstätt erlässt aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371)
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240),
- Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 386)

folgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 12 BauGB i. V. m. § 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
 - 1.1 Im Sondergebiet wird die Art der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt: Sondergebiet (SO) i. S. d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“. Innerhalb des Sondergebietes sind zulässig: technische und betriebsnotwendige Einrichtungen, die zur Erzeugung und Speicherung von Solarstrom erforderlich sind.
 - 1.2 Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.
 - 1.3 Die zulässige Nutzung mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ ist zeitlich befristet. Der Rückbau sämtlicher baulicher Anlagen hat bis spätestens 31.12.2060 zu erfolgen. Die Folgenutzung richtet sich nach den fachlichen Festlegungen des Regionalplanes zu den Nachfolgefunktionen auf der Fläche.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 18 und 19 BauNVO)
 - 2.1 Grundflächenzahl (GRZ): 0,7 (§ 19 BauNVO)
Die zulässige Grundflächenzahl umfasst die Gesamtfläche der aufgeständerten Solarmodule in Senkrechtpjektion sowie die Nebenanlagen.
 - 2.2 Für Nebenanlage ist eine max. Grundfläche von 300 m² zulässig.
 - 2.3 Es ist eine Werbefläche ohne Beleuchtung mit einer Größe von max. 1 m² zulässig.
 - 2.4 Maximal zulässige Höhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximal zulässige Höhe der Solarmodule sowie anderer baulicher Anlagen ist auf 3,90 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt sind die im Planteil eingetragenen Höhenlinien maßgeblich und für die Ermittlung der max. zulässigen Höhe am jeweiligen Standort heranzuziehen.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO)
 - 3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die baulichen Anlagen einschließlich der Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden.
Die Einfriedung ist ebenfalls innerhalb der Baugrenze zu errichten.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

- 4.1 Ausgleichsmaßnahme A 1: Freistellung des gehölzbestandenen Hangbereiches
Maßnahmenfläche: Fl.-Nr. 425 und 435 (jeweils Teilflächen), Gmkg. Wintershof
Flächengröße: ca. 3.493 m²
Auf der Ausgleichsfläche A 1 ist der verbuschte südostexponierte Hangbereich nach Vorgaben eines Artexperten freizustellen, um ein Larvalhabitat für den Apollofalter zu schaffen.
Die Ausgleichsfläche A 1 wird im Sinne der Multifunktionalität gleichzeitig als artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche CEF 1 verwendet; weitere Angaben siehe 5.2.
- 4.2 Ausgleichsmaßnahme A 2: Freistellung des südostexponierten Hangbereiches
Maßnahmenfläche: Fl.-Nr. 425 (Teilfläche), Gmkg. Wintershof
Flächengröße: ca. 1.355 m²
Auf der Ausgleichsfläche A 2 ist der bislang unverbuchte Bereich langfristig von Gehölzaufwuchs freizuhalten. Die Randbereiche der jetzigen Ausdehnung sind zu markieren und im zeitlichen Rhythmus von drei Jahren sind Kontrollen durchzuführen und die Ausdehnung der Gehölzsukzession auf die markierten Bereiche zurückzuführen. Die entfernten Gehölze sind abzutransportieren.
- 4.3 Die Fläche des im Planteil festgesetzten Sondergebietes ist dauerhaft von Gehölzaufwuchs freizuhalten.
- 4.4 Das von den Moduloberflächen ablaufende Niederschlagswasser wird an Ort und Stelle dem Oberboden zugeführt und flächenhaft über die belebte Bodenzone versickert.
- 4.5 Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind die Zufahrten und inneren Erschließungswege soweit möglich unverseigt herzustellen.
- 4.6 Zur Reinigung der Solarmodule darf nur Wasser ohne Zusatz von grundwasserschädlichen Reinigungsmitteln verwendet werden.
- 5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB und § 44 Abs. 5 BNatSchG)
 - 5.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
Vermeidungsmaßnahme M1
Beginn der Bauarbeiten nach Beendigung der Vogelbrutzeit ab Oktober und Abschluss vor Beginn der Brutzeit bis Ende Februar
Sollten Bauarbeiten nicht innerhalb dieser Zeitspanne erfolgen können, ist auch ein Baubeginn außerhalb des o. g. Zeitfensters möglich, wenn die Fläche unmittelbar im Vorfeld der Baumaßnahmen durch einen Ornithologen / artenschutzrechtlichen Gutachter auf Bruten von Bodenbrütern kontrolliert wird und kein Vorkommen festgestellt werden kann. Die zuständige Untere Naturschutzbehörde ist über das Ergebnis der Kontrolle in Kenntnis zu setzen.
 - 5.2 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
CEF-Maßnahmen CEF1
Freistellung der gehölzbestandenen Hangbereiche (überwiegend mit Salweiden) auf der Nordostflanke (südostexponierter Hangbereich) des Steinbruchgeländes nach Vorgaben eines Artexperten zur Herstellung des Larvalhabitats für den Apollofalter (Freistellung der Weißen Fetthenne Sedum album).
Die entfernten Gehölze sind abzutransportieren, die Maßnahmen sind gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde nachvollziehbar zu dokumentieren.
Die Maßnahme gleicht die für die Reproduktion durch Übersattung in Zukunft ausfallenden Flächen aus.

IV. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

- 1. Einfriedungen** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)
 - 1.1 Eine Einfriedung der Gesamtanlage ist bis zu einer Höhe von max. 2,20 m über Geländeoberkante zulässig. Als Geländeoberkante sind die im Planteil eingetragenen Höhenlinien maßgeblich und für die Höhenbemessung der Einfriedung heranzuziehen. Es dürfen Maschendraht- und Drahtgitterzäune verwendet werden.
 - 1.2 Die Zaununterkante muss mindestens 0,15 m über der Geländeoberkante liegen, um das Durchqueren von Kleintieren zu ermöglichen. Sockelmauern sind nicht zulässig.
 - 1.3 Die Einfriedungen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten.
- 2. Geländeveränderungen** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)
 - 2.1 Geländeveränderungen sind nur insoweit zulässig, als diese im Zusammenhang mit der Errichtung der Anlage erforderlich sind, jedoch max. 0,5 m abweichend vom natürlichen Gelände.
 - 2.2 Für Flächen, auf denen Trafostationen oder Speichereinrichtungen errichtet werden, sind Geländeveränderungen bis max. 1,0 m zulässig.
 - 2.3 Die Übergänge zur natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.
- 3. Beleuchtung** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)
 - 3.1 Eine dauerhafte Beleuchtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage ist nicht zulässig.
- 4. Anordnung der Solarmodule** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)
 - 4.1 Es sind ausschließlich kristalline Solarmodule in starrer Aufstellung zulässig. Weitere Angaben werden ggf. im Verfahren ergänzt.
- 5. Gestaltung von Gebäuden** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)
 - 5.1 Es sind nur Trafostationen oder Speichereinrichtungen zulässig. Die Fassaden sind in gedeckten Farben zu halten. Bei Metallverkleidungen sind diese nur in gedeckten, nichtreflektierenden Farben zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1. Wasserwirtschaft**
 - 1.1 Das auf den Moduloberflächen ablaufende Regenwasser wird an Ort und Stelle dem Oberboden zum Versickern zugeführt.
 - 1.2 Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zu ungunsten umliegenden Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden.
 - 1.3 Die gesetzlichen Vorschriften des Wasserrechts sowie fachliche Vorgaben sind zu beachten.
- 2. Bodenschutz**
Der Umgang mit Boden hat fachgerecht gemäß den bodenschutzgesetzlichen Vorgaben zu erfolgen.
- 3. Grenzabstand von Pflanzen**
Die Art. 47 - 52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) sind zu beachten. Danach ist bei Pflanzung von Bäumen, Sträuchern, Hecken, Weinstöcken und Hopfenstöcken ein Abstand von 2,0 m zur Grenze des Grundstücks einzuhalten, wenn die Pflanzen höher als 2,0 m werden. Für Pflanzen mit einer Höhe bis zu 2,0 m ist ein Abstand von 0,5 m ausreichend.
Gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken ist mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe ein Abstand von 4,0 m einzuhalten.

HINWEISE

- 1. Brandschutz**
Die Anlage soll im Brandfall für die Feuerwehr frei zugänglich sein. Die Betriebstechnik sollte nicht ungeschützt errichtet werden. Die Erdkabel sind unterirdisch mit einem ausreichenden Abstand zur Fluroberkante zu verlegen.
- 2. Landwirtschaft**
 - 2.1 Emissionen, vor allem Staub, Geruch oder Lärm, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung auf den angrenzenden Flächen entstehen und sich nachteilig auf die Photovoltaikanlage auswirken könnten, sind zu dulden.
 - 2.2 Von den Gehölzbeständen ausgehende Schäden für die Photovoltaikanlage, z. B. durch umstürzende Bäume, Baumabbrüche, herabfallende Äste, Laub und Nadeln, begründen keine Schadenersatzansprüche.
- 3. Rohstoffabbau**
Beeinträchtigungen, die durch den benachbarten Rohstoffabbau und -transport entstehen und sich nachteilig auf die Photovoltaikanlage auswirken können wie z. B. Steinflur, Erschütterungen, Staub o. ä. sind zu dulden und begründen keine Schadenersatzansprüche.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat Eichstätt hat in seiner Sitzung am 27.04.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76 „Freiflächenphotovoltaikanlage Lüften“ mit Grünordnungsplan für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76 in der Fassung vom ____2024 hat in der Zeit vom ____2024 bis einschließlich ____2024 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76 in der Fassung vom ____2024 hat in der Zeit vom ____2024 bis einschließlich ____2024 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 76 in der Fassung vom ____2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____2024 bis einschließlich ____2024 beteiligt.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 76 in der Fassung vom ____2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____2024 bis einschließlich ____2024 öffentlich ausgelegt.
6. Der Stadtrat Eichstätt hat mit Beschluss vom ____2024 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 76 „Freiflächenphotovoltaikanlage Lüften“ mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ____2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Eichstätt, den ____2024

.....
Josef Grienberger, Oberbürgermeister (Siegel)

7. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 76 „Freiflächenphotovoltaikanlage Lüften“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt:
Eichstätt, den ____2024

.....
Josef Grienberger, Oberbürgermeister (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 76 „Freiflächenphotovoltaikanlage Lüften“ wurde am ____2024 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Stadt Eichstätt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Eichstätt, den ____2024

.....
Josef Grienberger, Oberbürgermeister (Siegel)

Stadt Eichstätt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 76 für das Sondergebiet

"Freiflächenphotovoltaikanlage Lüften"

mit Grünordnungsplan und Umweltbericht

- Vorentwurf -



ohne Maßstab

Fassung vom 29.02.2024
(Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung)

| Datum | Name |
|-----------------|---------|
| entw. 01 / 2024 | Doll |
| gez. 01 / 2024 | Schwarz |
| gepr. 01 / 2024 | Doll |

Vorhabensträger: Lüften Solar GBR

Landkreis: Eichstätt

Eichstätt, den ____2024

.....
Unterschrift, Siegel



Härtfelder
Ingenieurtechnologien GmbH
Eisenbahnstraße 1
91438 Bad Windsheim
Tel.: 09841 / 68 99 8-0
E-Mail: info@haertfelder.de