

**- Teil B -**

**Markt Heidenheim  
Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen**

---



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Solarpark Heidenheim“**

**- VORENTWURF -**

# **T E X T T E I L**

**vom 18.10.2023**

---

**Arnold Consult AG  
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

Der Markt Heidenheim 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 „Solarpark Heidenheim“**

als Satzung:

# **1. Allgemeine Vorschriften**

## **1.1 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Für das Vorhabengebiet „Solarpark Heidenheim“ 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 18.10.2023, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Heidenheim“ bildet.

Die Begründung mit vorläufigem Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 18.10.2023 liegt dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Heidenheim“ ebenfalls bei.

## **1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Heidenheim“ umfasst die Grundstücke Flur Nrn. 2695, 2697, 2698, 2699, 2699/1, 2700, 2701 sowie eine Teilfläche des landwirtschaftlichen Anwandweges Flur Nr. 2706, jeweils Gemarkung Heidenheim, nördlich der Ortslage Heidenheim. Der konkrete räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

## **1.3 Baunutzungsverordnung**

Für den vorhabenbezogene Bebauungsplan „Solarpark Heidenheim“ gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.07.2023.

## **2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

**2.1.1** Der in der Planzeichnung (Teil A) mit „SO<sub>PV</sub>“ 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.) und Einfriedung 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.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Maßgebend ist dabei die in der Planzeichnung (Teil A) als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ (SO<sub>PV</sub>) festgesetzte Fläche.

### **2.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

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

**2.3.2** Die für die Freiflächenphotovoltaikanlage erforderlichen Technikgebäude (Trafostation, Übergabestation etc.) sind nur innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) hierfür festgesetzten Bauraums („T“) zulässig.

## **2.4 Höhenlage baulicher Anlagen, Bezugspunkte**

**2.4.1** Photovoltaikmodule dürfen eine Gesamthöhe von maximal 3,10 m, bezogen auf die natürliche Geländeoberkante, nicht überschreiten. Der Solarmodultisch muss mindestens 0,70 m über der natürlich anliegenden Geländeoberkante errichtet werden. Als Bezugspunkt gilt die im Vorhabengebiet jeweils vorherrschende natürliche Geländeoberkante, die nicht verändert werden darf.

**2.4.2** Bei der Errichtung sonstiger Technikgebäude (Trafostationen etc.) ist eine maximale Gebäudeoberkante von 2,50 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 0,80 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** 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. Als Bezugspunkt gilt die am Standort der Überwachungsanlage jeweils vorherrschende natürliche Geländeoberkante, die nicht verändert werden darf.

**2.5.4** Sämtliche Leitungen, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen, sind unterirdisch zu führen.

## **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 Einfriedungen dürfen entspre-

chend der Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) nur entlang des Übergangs zwischen Sondergebiet und den randlichen Grünflächen bzw. den randlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen ausgebildet werden.

**2.6.2** Bei der Errichtung von Zäunen ist mindestens 20 cm von der anstehenden natürlichen Geländeoberkante abzurücken. Sockel sind generell unzulässig.

**2.6.3** Im Bereich der Ein-/Ausfahrtsbereiche zu dem unmittelbar westlich anliegenden landwirtschaftlichen Anwandweg (Flur Nr. 2706, Gemarkung Heidenheim) ist jeweils 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**

Im Sondergebiet sind sämtliche zur Wartung der Photovoltaikmodule und zugehörigen Technikgebäude benötigten Wege, Zufahrten und Wartungsflächen wasserdurchlässig 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 vollständig rückzubauen.

#### **2.7.2.2 Gründung der Photovoltaikmodule**

Im Rahmen der Modulaufständerung ist auf massive Fundamente zu verzichten. Die erforderlichen Stützen sind unmittelbar in den Untergrund zu rammen. Großflächige Versiegelungen bzw. Gründungsbauwerke aus Beton, etc. sind für die Modulaufstellung unzulässig.

### 2.7.2.3 Ansaat im Bereich der Photovoltaikmodule

Sämtliche nicht befestigten Flächen im Vorhabengebiet sind mit einer gebietseigenen, 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, Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm) 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 generell unzulässig.

### 2.7.2.4 Private Grünflächen im Randbereich der Anlagen

Auf den in der Planzeichnung (Teil A) als „private Grünflächen“ festgesetzten Randbereichen der Sondergebietsflächen sind Gebüsch-Gruppen mit Saum zu entwickeln. Mindestens 50 % dieser entsprechend gekennzeichneten Flächen sind mit locker verteilten Strauchgruppen (Sträucher gemäß nachfolgender Artenliste, 1 Pflanze/4 m<sup>2</sup>) in 1-3 Reihen dicht zu bepflanzen. Die gehölzfreien Flächen sind als Saumstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. In diesen Bereichen ist eine Blühtmischung aus autochthonem Saatmaterial (Wildbienen- und Schmetterlingssaum) zu verwenden. Die Umsetzung der randlichen Grün- und Gehölzstrukturen hat spätestens eine Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme der Freiflächenphotovoltaikanlage zu erfolgen.

Die Flächen sind extensiv zu pflegen. Die Saumbereiche sind alle 1 bis 2 Jahre im Herbst zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Düngemitteln oder Pflanzenstärkungsmitteln sowie das Mulchen sind unzulässig. Die Gehölzpflanzungen sind ggf. nach Bedarf abschnittsweise (Abschnitt maximal 25 m) auf den Stock zu setzen.

#### *Artenliste – Sträucher:*

Mindestpflanzgröße: 2 x verpflanzt, Strauch, 60-100 cm hoch

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crateagus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa glauca	Zaunrose

Rosa canina	Wildrose
Salix caprea	Saalweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

### **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 auf dem geplanten Sondergebiet (SO<sub>PV</sub>) eine Kompensationsfläche von ca. 2,38 ha nötig. Der Ausgleich kann vollumfänglich auf den in der Planzeichnung (Teil A) in den Randbereichen des Vorhabengebietes festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ umgesetzt werden.

Die auf diesen, mindestens 2,38 ha umfassenden Flächen umzusetzenden Maßnahmen zur naturschutzfachlichen Aufwertung werden im weiteren Verfahren in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

## **2.8 Grundwasserschutz**

Das im Bereich des Sondergebietes (SO<sub>PV</sub>) anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten und breitflächig vor Ort über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

## **3. In-Kraft-Treten**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Solarpark Heidenheim“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

## **4. Hinweise durch Text und nachrichtliche Übernahmen**

### **4.1 Denkmalschutz**

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

*Art. 8 Abs. 1 DSchG:*

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 Grundstückes, 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 DSchG:*

Die aufgeführten Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### **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 Weißenburg-Gunzenhausen zu verständigen, welche die weiteren Schritte in die Wege leitet.

### **4.3 Bauwasserhaltungen und wild abfließende Wasser**

Sofern durch zu Tage tretendes Grund- und Schichtenwasser Bauwasserhaltungen erforderlich werden sollten, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Weißenburg-Gunzenhausen erforderlich.

Bei Starkniederschlägen kann es generell zu Beeinträchtigungen durch wild abfließendes Wasser kommen. Entwässerungseinrichtungen sind hier so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt bzw. auf den privaten Grundstücksflächen im Vorhabengebiet zurückgehalten werden kann. Zum Schutz der einzelnen (Technik-)Gebäude und Anlagenbestandteile vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf benachbarte Grundstücke abgeleitet werden darf.

#### **4.4 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.

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

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

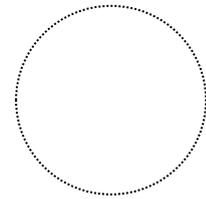
#### **4.5 Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter**

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 Heidenheim, bei der auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Solarpark Heidenheim“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Heidenheim, \_\_\_\_\_

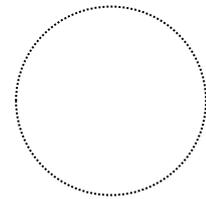
\_\_\_\_\_  
Susanne Feller  
Erste Bürgermeisterin



Siegel

Ausgefertigt, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Susanne Feller  
Erste Bürgermeisterin



Siegel