STADT
WERTINGEN

Landkreis Dillingen an der Donau

BEBAUUNGSPLAN

„Sonderbauzone für Photovoltaikanlagen Am Markberg“

mit integrierter Grünordnung

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Änderungen gegenüber der Vorentwurfsfassung sind in blauer Schriftfarbe markiert

ENTWURF

Fassung vom 17.09.2025

Projektnummer: 24068
Bearbeitung: AG

OPLA
Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

INHALTSVERZEICHNIS

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 4

§ 1 Art der baulichen Nutzung 4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung 4
§ 3 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstände 5
§ 4 Gestaltungsfestsetzungen 6
§ 5 Ver- und Entsorgungsleitungen 7
§ 6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 7
§ 7 Bodenschutz 7
§ 8 Grünordnung 8
§ 9 Ausgleichsmaßnahmen 11
§ 10 Insektenfreundliche Beleuchtung 13
§ 11 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (Artenschutz) 14
Inkrafttreten 16

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 17

1. Denkmalschutz 17
2. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz 18
3. Niederschlagswasser 20
4. Landwirtschaft 20
5. Brandschutz 21
6. Überwachung 22
7. Bußgeldvorschrift 22

PRÄAMBEL

Die Stadt Wertingen erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, folgenden

Bebauungsplan

„Sonderbauzone für Photovoltaikanlagen Am Markberg“

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 17.09.2025 mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

B) Planzeichnung in der Fassung vom 17.09.2025 mit:
- Teilräuml. Geltungsbereich 1, M 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

Beigefügt sind:
- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 17.09.2025
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Bebauungsplan zum Vorhaben Sondergebiet Solarenergie „Am Markberg“, Wertingen“ – Dr. Hermann Stickroth, vom 28.10.2024

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Sonstiges Sondergebiet „Photovoltaik“ (SO)

(1) Der in der Planzeichnung mit SO gekennzeichnete Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ festgesetzt.

(2) Es sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

1. Solarmodule (Freiflächen-Photovoltaikanlagen) in aufgeständerter Form. Zur Gründung sind Ramm~~- oder Schraub~~profile vorzusehen.

2. Betriebs- und Versorgungsgebäude bzw. -anlagen, die unmittelbar der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienen (z. B. Trafostationen, Übergabestationen, Wechselrichter, etc.).

3. Anlagen die der Speicherung von Energie dienen.

(3) Nicht zulässig sind:

Ost-West-ausgerichtete Solarmodule (Freiflächen-Photovoltaikanlagen) mit satteldachförmiger Anordnung.

(4) Nach Ende der Photovoltaiknutzung sind die baulichen und technischen Anlagen rückstandslos zu entfernen.

(5) Die Dauer der Anlage ist temporär auf 25 Jahre vorgesehen, mit einer 2-maligen Verlängerungsoption um jeweils 5 Jahre.

(6) 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. Die von Modulflächen horizontal überdeckte Fläche darf max. 70 % der Sondergebietsfläche betragen.

2. Die maximal zulässige Grundfläche für die baulichen Anlagen gem. § 1 (2) Nr. 2 und 3 dieser Satzung beträgt insgesamt 150 m².

3. Baulichen Anlagen gem. § 1 (2) Nr. 2 und 3 dieser dürfen jeweils eine Fläche von 25 m² nicht überschreiten.

(2) Anlagen- und Gebäudehöhe
gem. § 16 und § 18 BauNVO

1. Modulhöhe

a) Die zulässige Höhe der Photovoltaikmodule beträgt max. 4,0 m über natürlichem Gelände. Der obere Bezugspunkt ist die Modulaußenkante am jeweiligen Hochrand.

b) Der zulässige Mindestabstand der Unterkannte der Solarmodule zum natürlichen Gelände muss mind. 0,8 m betragen.

2. Gebäudehöhe (GH)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe der gem. § 1 (2) Nr. 2 und 3 dieser Satzung zulässigen Gebäude beträgt maximal 3,00 m. Es gilt das Maß zwischen der Geländeoberkante und dem höchsten Punkt des Gebäudes.

§ 3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, ABSTÄNDE

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

(1) Baugrenzen

1. Solarmodule sowie dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen wie Betriebs- und Versorgungsgebäude, Anlagen die der Speicherung von Energie dienen sowie Einfriedungen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

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. Zufahrten, Aufstellflächen und Erschließungswege dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

(2) Abstandsflächen

1. Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO. Abweichend hiervon darf der Mindestabstand der Modulreihen weniger als 3,0 m, jedoch mindestens 2,5 m betragen.

2. Einfriedungen von über 2,0 m Höhe dürfen ohne Abstand an den Grundstücksgrenzen errichtet werden, sofern sie sich innerhalb der Baugrenzen befinden.

§ 4 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

(1) Dachgestaltung/ -eindeckung

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

2. Dachbegrünungen sind zulässig.

3. Grell leuchtende und reflektierende Farben (wie z. B. RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien (wie z.B. Zink, Blei oder Kupfer) sind als Dacheindeckungen nicht zulässig.

(2) Außenwände

1. Für die Fassade des Trafo-/Betriebsgebäudes sind grell leuchtende und reflektierende Farben (wie z. B. RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien nicht zulässig.

2. Fassadenbegrünungen sind zulässig.

(3) Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

(4) Einfriedungen

1. Die Höhe der Einfriedung darf inkl. Übersteigschutz max. 2,50 m betragen, bezogen auf die natürliche Geländeoberkante.

2. Sockel sind nicht zulässig.

3. Zwischen Geländeoberkante und Unterkante Zaun ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten.

4. Bei Errichtung einer Wolfsabweisenden Zäunung sind zulässig:

   a) Elektrolitze mit maximal 20 cm Abstand zum Boden und mindestens 15 cm bis maximal 20 cm Abstand zum Zaun nach außen vorgeschaltet (beispielsweise mittels Abstandsisolatoren)

   b) Material für Zaunschürze und Zaunverlängerung: Stabgitter mit einer Maschenweite von mindestens 15 cm x 15 cm (Durchlässigkeit für Klein- und Mittelsäuger) und maximal 20 cm x 20 cm, sofern stabil gegen Verbiegen (Abwehr von Wölfen).

   c) Eine Maschenweite von 15 cm x 15 cm über der Bodenoberfläche (Durchlässigkeit für Klein- und Mittelsäuger) darf nicht unterschritten werden.

5. Die Einfriedung ist in offener Gestaltung auszuführen (z. B. als Stabgitter-, Maschendraht-, Wildzaun oder vergleichbarem). Geschlossene Einfriedungen (z. B. Mauern oder flächenhafte Paneele in Kunststoff oder Alu) sind nicht zulässig.

§ 5 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.

§ 6 SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

(1) Eine Beleuchtung der Freiflächenphotovoltaikanlage ist nicht zulässig, abgesehen von der Verwendung mobilen Lichts bei erforderlichen nächtlichen Wartungsarbeiten und bei Störfällen.

(2) Außenbeleuchtung an Gebäuden

1. Für die Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs ist eine Außenbeleuchtung zulässig.

2. Die Anforderungen gem. § 10 dieser Satzung sind dabei zu erfüllen (insektenfreundliche Beleuchtung).

§ 7 BODENSCHUTZ

gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 u. 25 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, Niederschlagswasserversickerung

1. Verkehrsflächen sowie interne Erschließungswege sind in wassergebundener Weise oder in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine, wassergebundene Decke). Eine dauerhafte Versiegelung der Verkehrswege z. B. durch Asphalt ist nur im Bereich der Zufahrten auf einer Länge von max. 10,0 m und einer Breite von 4,0 m in Anbindung an die anliegende Erschließungsstraße zulässig.

2. Sämtliches im Sondergebiet anfallende 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 zu verwenden. 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.

§ 8 GRÜNORDNUNG

gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 u. 25 BauGB

Hinweis: Der zu erhaltende Gehölzbestand sowie die zu erhaltenden Einzelbäume sind unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen.

(1) Für den gesamten Geltungsbereich gelten folgende Bestimmungen:

1. Es ist auf den Einsatz von synthetischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ebenso wie auf den Einsatz von Gülle zu verzichten.

2. Die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sind nicht zulässig.

3. Eine chemische Unkrautbekämpfung ist nicht zulässig. Sie kann, soweit dies bis zur Entwicklung des extensiven Grünlandes erforderlich ist, gegebenenfalls mechanisch oder thermisch durchgeführt werden.

4. Der Einsatz von synthetischen Reinigungsmitteln ist nicht zulässig.

5. Mulchung ist unzulässig.

(2) Flächen innerhalb des Sondergebiets (SO):

a) Entwicklungsziel:

Die überbaubaren Flächen im Sondergebiet sind als extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

b) Herstellung:

Saatgut: autochthones Saatgut der Herkunftsregion 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“, Mischungsverhältnis mind. 40 % Kräuter und max. 60 % Gräser. Statt dieses Saatguts ist eine Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen in Absprache mit der UNB möglich.

Hinweis: aufgrund derzeit vorherrschender Lieferschwierigkeiten von autochthonem Saatgut, ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde die Verwendung eines alternativen Saatguts möglich.

c) Pflege:

Die Pflege der Flächen erfolgt extensiv durch Beweidung (z. B. Schafe) oder Mahd, oder als Kombination von Beidem.

Soweit keine Beweidung durchgeführt wird, ist eine ein- bis zweimalige Mahd (je nach Aufwuchs ab Mitte Juni), mit insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe ca. 10 cm, unter vollständigem Abtransport des Mähgutes durchzuführen. In Ausnahmefällen (z. B. Jahren mit hohem Aufwuchs) kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine dritte Mahd erfolgen. Zur Ausmagerung der Solarparkfläche werden in den ersten 2-3 Jahren zusätzliche Mahddurchgänge (Schröpfschnitte) empfohlen. Gegebenenfalls ist danach eine zweite Ansaat erforderlich.

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

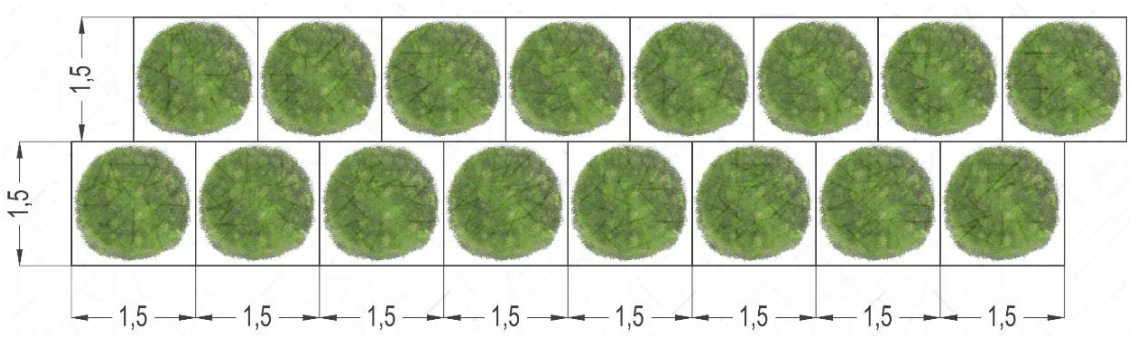
(3) Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

a) Entwicklungsziel:

Die in der Planzeichnung festgesetzten „Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind mit einer 2- reihigen Heckenstruktur zu bepflanzen.

b) Herstellung:

Für Bepflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte freiwachsende Hecken und Gehölzarten ohne Formschnitt mit folgender Pflanzqualität zulässig: Sträucher 2 x verpflanzt; Höhe mind. 60-100 cm; Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander darf max. 1,5 m x 1,5 m betragen. Es ist eine alternierende Abfolge von 2-reihig herzustellen.



Schematische Darstellung Pflanzabstand 1,5m x 1,5m, 2-reihig

c) 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. Das Schnittgut ist aus der Hecke zu entfernen. Totholz ist jedoch in der Hecke belassen. Auf den nicht von Hecken bewachsenen Flächen ist ein extensiver Wiesensaum herzustellen.

d) Artenliste:

Es sind mind. 6 Arten aus den nachfolgenden Pflanzlisten zu verwenden:

(Pflanzennamen bot. / dt.)

Schlehe	*(Prunus spinosa)*
Eberesche	*(Sorbus aucuparia)*
Haselstrauch	*(Corylus avellana L.)*
Hartriegel	*(Cornus sanguinea L.)*
Gemeines Pfaffenhütchen	*(Euonymus europaeus L.)*
Hunds-Rose	*(Rosa canina L.)*
Gewöhnlicher Liguster	*(Ligustrum vulgare)*
Schwarzer Holunder	*(Sambucus nigra)*
Eingriffeliger Weißdorn	*(Crataegus monogyna)*
Zweigriffeliger Weißdorn	*(Crataegus laevigata)*
Rote Heckenkirsche	*(Lonicera xylosteum)*
Kornelkische	*(Cornus mas)*
Roter Hartriegel	*(Cornus sanguinea)*
Kreuzdorn	*(Rhamnus cathartica)*

(4) Rodung von Gehölzen

1. Unvermeidbare Rodungen von Gehölzen dürfen nicht im Zeitraum vom 01. 03 bis zum 30.09 erfolgen. Falls die Rodung von Gehölzen oder eine Räumung bzw. baubedingte Nutzung von Vegetationsflächen außerhalb dieses Zeitraums unumgänglich ist, ist dies mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2. Falls eine Umsetzung statt Rodung von Gehölzen nicht möglich ist, sind artgleiche Ersatzpflanzungen für Gehölzverluste an naheliegende Standorte (innerhalb des Geltungsbereichs) im Verhältnis 1:1 vorzunehmen.

(5) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

1. Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Behebung bzw. die Verbesserung unzureichend wirksamer Eingrünungsmaßnahmen ist durch den Vorhabenträger vorzunehmen.

2. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.

~~§ 9 AUSGLEICHSMAßNAHMEN~~

~~*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*~~

~~(1) Für die Kompensation des planbedingten Eingriffs ist ein Ausgleich von 27.613 WP bereitzustellen. Der Ausgleichsbedarf erfolgt durch die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs mit 51.158 WP. Die Überkompensation von 23.545 WP kann mit Absprache der Unteren Naturschutzbehörde anderen Vorhaben dienen.~~

~~(2) Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs auf folgenden Ausgleichsflächen (Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft):~~

~~**Entwicklungsziel: Streuobstwiese**~~

~~Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen:~~

~~a) Extensiv genutztes Grünland~~

~~Vorbereitungsmaßnahmen:~~

~~Nach Beendigung der Ackernutzung ist der Boden durch Ansaat mit Hafer, welcher vor der Samenreife geentert wird, auszuhagern.~~

~~– Ansaat:~~

~~Anschließend ist die Fläche mit gebietseigenem Wildpflanzensaatgut mit max. 50 % Blumen und max. 70 % Gräser (Saatgutmischung z. Bsp. Rieger-Hofmann „Blumenwiese“ oder „Frischwiese/ Fettwiese“ oder Saaten Zeller „Feldrain und Saum“ aus dem Herkunftsgebiet Fränkische Alb, UG14) anzusäen. Statt dieses Saatgutes ist eine Mähgutübertragung von geeigneten Spenderflächen in Absprache mit der UNB möglich.~~

~~– Pflege:~~

~~Während der Aushagerungsphase (ca. erste 3 bis 5 Jahre) kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine intensive Schnittnutzung mit bis zu fünf Mähgängen erforderlich sein.~~

~~– Anschließend:~~

~~Anschließend ist die Wiesenfläche nach erfolgter Bestandsentwicklung 2- bis 3-mal pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor Ende Juni erfolgen darf. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Aufkommendes Springkraut ist mechanisch zu bekämpfen.~~

~~b) Obstbäume~~

~~– Pflanzung:~~

~~Pflanzung von heimischen Obstbäumen gemäß Artenliste § 9(2)c) dieser Satzung ist anzuwenden.~~

~~Pro 200 m² Fläche ist ein Obstbaum zu pflanzen. Die Bäume sind über die gesamte Fläche zu verteilen.~~

~~Die Neupflanzungen sind jeweils mit Holzpfählen zu verankern und einer Drahthose zu versehen. Der Abbau der Schutzvorrichtung (Pflockung) hat restlos nach. 5 Jahren zu erfolgen.~~

~~– Pflege:~~

~~Alle Bäume sind in regelmäßigen Abständen fachgerecht zu pflegen. Abgängige Gehölze sind bis spätestens Ende der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.~~

~~c) Artenliste Obstbäume~~

~~Mindestpflanzqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm~~

~~*(Pflanzennamen bot. / dt.)*~~	
~~*Malus domestica spec.*~~	~~*(Apfel, regionaltypische Sorten)*~~
~~*Prunus avium spec.*~~	~~*(Kirsche, regionaltypische Sorten)*~~
~~*Prunus domestica spec.*~~	~~*(Pflaume, Zwetschge, Mirabelle, regionaltypische Sorten)*~~
~~*Pyrus communis spec.*~~	~~*(Birne, regionaltypische Sorten)*~~

~~(3) Mulchung, sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln sind auf den Ausgleichsflächen nicht zulässig.~~

~~(4) Die festgesetzten Pflanzungen sind 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.~~

~~(5) Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.~~

~~(6) Sämtliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Aufstellung der Modultische durchzuführen.~~

~~(7) Die Umsetzung der Maßnahmen ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.~~

§ 10 INSEKTENFREUNDLICHE BELEUCHTUNG

(1) Für die nach § 6 (2) dieser Satzung zulässigen Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (z. B. Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin).

(2) Die verwendeten Leuchtmittel sind so auszurichten, dass das Licht nur auf ökologisch nicht sensible Betriebsflächen nach unten fällt (Vermeidung von Streulicht). Angrenzende Waldbereiche sowie Ausgleichs- und Grünflächen sind als lichtarme Dunkelräume zu erhalten.

(3) Die Beleuchtungskörper müssen rundum geschlossen sein.

§ 11 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT (ARTENSCHUTZ)

§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG i. V. m. § 15 BNatSchG

Hinweis:

Die festgesetzten artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (Dr. Hermann Stickroth, Augsburg) abgeleitet.

(1) Maßnahmen zur Vermeidung

Die Abräumung des Baufeldes darf nicht zwischen dem 01.03. und dem 31.08., oder unmittelbar nach Ernte eines Jahres durchgeführt werden.

(2) Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

1. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden, soweit diese nicht eindeutig innerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet werden können, außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans realisiert und in einem städtebaulichen Ausführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verbindlich geregelt (§ 1a Abs. 3 S. 4 BauGB).

2. Für die Feldlerche ist ein Ersatzhabitat von 1.500 m² (1,5 ha) innerhalb der Flurnummer 1430 der Gemeinde Wertingen, Gemarkung Wertingen für die Feldlerche wie folgt herzustellen:

- 1,5 ha Ackerbrache mit integrierten Blühstreifen (0,5 ha pro Brutpaar); im räumlichen (innerhalb des Gemeindegebiets) und zeitlichen Zusammenhang mit Vorhaben; auch in Teilflächen von mindestens 0,2 ha, Breite bei streifiger Umsetzung der Maßnahme mindestens 10 m, und mindestens 100 m lang;

- Brache: Blühstreifen im Verhältnis ca. 50:50; die Maßnahme ist kurzfristig entwickelbar und gut wirksam.
  - Abstand zu Vertikalstrukturen: Einzelbäume/Hecken >50 m, Baumreihen/Feldgehölze (1 - 3 ha) >120 m, geschlossenen Gehölzkulissen >160 m, Mittel-/Hochspannungsfreileitungen >100 m, je nach Ausführung bis zu 200 m.
  - Abstand zu Straßen: >100 m, bei mittleren und hohen bei Verkehrsbelastungen bis 500 m.
  - Ersteinsaat der Blühstreifen mit einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segetalvegetation; reduzierte Saatgutmenge (ca. 50% der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands, Fehlstellen belassen; mind. 2-3 Jahre auf derselben Fläche, in dieser Zeit keine Mahd, keine Bodenbearbeitung, kein Dünger- und PSM-Einsatz, keine mechanische Unkrautbekämpfung;
  - jährliches Grubbern der (selbstbegrünenden) Brache, kein Dünger- und PSM-Einsatz, keine mechanische Unkrautbekämpfung;

- alle 2-3 Jahre Wechsel von Brache und Blühstreifen; beim Wechsel wird der Blühstreifen umgepflügt und die Brache nicht bearbeitet, um Winterdeckung zu gewährleisten, Neueinsaat nur erforderlich bei geringem Blühpflanzen-Aufkommen in der vormalig selbstbegrünenden Brache;
- Umbruch zu Brache, Grubbern und Neueinsaat nicht in der Zeit vom 15.3. bis 15.7. eines Jahres, bei Umbruch im Herbst: Grubbern der Fläche bis 15.3.; der Zeitpunkt der Bearbeitung ist hinsichtlich des Aufkommens von aggressiven „Unkräutern“ (Disteln, Schilf) zu optimieren.

INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan „Sonderbauzone für Photovoltaikanlagen Am Markberg“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Wertingen, den .....

.....

Willy Lehmeier, 1. Bürgermeister (Siegel)

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. DENKMALSCHUTZ

~~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. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind ebenfalls dem Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 BayDSchG)~~

~~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.~~

Gemäß Information des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Bebauungsplan folgende Bodendenkmäler:

- D-7-7430-0026
- D-7-7430-0027
- D-7-7430-0028
- D-7-7430-0029
- D-7-7430-0030

Aufgrund der Häufung bereits bekannter Denkmäler ist die Wahrscheinlichkeit hoch, dass sich im Bebauungsplanumgriff sowie im weiteren Umfeld weitere Bodendenkmäler befinden. 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. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

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.

Art. 9 Abs. 1 BayDSchG:

Bewegliche Bodendenkmäler oder Teile davon, die herrenlos oder so lange verborgen gewesen sind, dass ihr Eigentümer nicht mehr zu ermitteln ist, werden unabhängig von einer Eintragung nach Art. 2 Abs. 1 mit der Entdeckung Eigentum des Freistaates Bayern. Sie sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben.

2. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

2.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen, kontaminiertes Erdreich o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 BayBodSchG und Art. 12 Abs. 2 BayBodSchG).

2.2 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.

2.3 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 Bodenmateriales 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.

2.4 Leitfaden „Bodenschutz bei Standortauswahl, Bau, Betrieb und Rückbau von Freiflächenanlagen für Photovoltaik und Solarthermie“

Es wird empfohlen, die Anforderungen und Maßnahmen des Leitfadens „Bodenschutz bei Standortauswahl, Bau, Betrieb und Rückbau von Freiflächenanlagen für Photovoltaik und Solarthermie“ zu berücksichtigen. Insbesondere sind folgende Aspekte aus den Maßnahmen (AM 1-7) des Leitfadens zu beachten:

AM1 – Flächeninanspruchnahme: Die Flächeninanspruchnahme sollte auf das Nötigste beschränkt werden. Besonders bei Bau und Rückbau von Freiflächenanlagen müssen geeignete Schutzmaßnahmen ergriffen werden, um Böden vor Verdichtung, Vernässung und Verschmutzung zu schützen. Es dürfen keine Flächen außerhalb der festgelegten Baufelder in Anspruch genommen werden, und es ist sicherzustellen, dass keine Bautabuflächen oder Ausgleichsflächen befahren werden.

AM2 – Maschineneinsatz und Maschineneinsatzgrenze: Bodenschonendes Arbeiten kann nur bei ausreichend trockenen Bodenverhältnissen erfolgen. Es sollen Maschinen mit geringer Bodenpressung und möglichst geringem Gesamtgewicht eingesetzt werden. Schwerere Maschinen dürfen nur in Verbindung mit Schutzmaßnahmen wie Bodenschutzplatten oder Geotextil eingesetzt werden, um Verdichtungen und Vernässungen zu vermeiden. Die spezifischen Maschineneinsatzgrenzen sollten unter Berücksichtigung der Bodenfeuchtigkeit und Konsistenz ermittelt werden.

AM3 – Bodenarbeiten: Bei Bodenarbeiten sind die Vorgaben zum Maschineneinsatz und zur Maschineneinsatzgrenze zu beachten. Ein Rückbau von Böden sollte gemäß der natürlichen Schichtung erfolgen. Der freigelegte Unterboden darf nicht befahren werden, und der Wiedereinbau von Bodenmaterial soll in der gleichen Reihenfolge und Schichtung wie vorher erfolgen. Schiebende Fahrzeuge, wie Planierraupen, sind zu vermeiden, um die Bodenstruktur zu schonen.

AM4 – Zwischenlagerung von Baumaterial und Bodenmaterial: Für die Zwischenlagerung von Material sind geeignete Flächen vorzusehen, die nicht befahren werden. Baumaterial muss auf befestigten Flächen gelagert werden, und Bodenmaterialien wie Ober- und Unterboden müssen getrennt voneinander und gegebenenfalls mit einem Trennvlies gelagert werden. Bei längerer Lagerung von Bodenmaterialien sollte eine Begrünung der Mieten erfolgen, um Erosion und Austrocknung zu verhindern.

AM5 – Schutz des Bodens vor Verdichtungen und Vernässungen: Das Befahren von ungeschütztem Boden ist nur bei trockenen Bedingungen und mit Maschinen mit geringer Bodenpressung zulässig. Für den Einsatz schwerer Maschinen zur Errichtung versiegelter Flächen müssen geeignete Schutzmaßnahmen wie Lastverteilungsplatten oder Geotextil mit Schotterschicht getroffen werden. So wird der Boden vor Verdichtung und Vernässung geschützt.

AM6 – Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen und Fremdstoffen: Es ist wichtig, dass Baumaterial und Bodenmaterial getrennt

gelagert werden, um eine Verunreinigung des Bodens zu verhindern. Maschinen dürfen nicht auf ungeschütztem Boden geparkt oder betankt werden, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist nur unter Verwendung von Auffangwannen und nach strikten Sicherheitsvorkehrungen zulässig.

AM7 – Schutz des Bodens vor Erosion: Auf erosionsgefährdeten Flächen ist eine gezielte Wasserableitung durch Grabensysteme sowie eine dauerhafte Begrünung notwendig. Besonders bei zuvor landwirtschaftlich genutzten Flächen muss eine rasche Begrünung durch eine passende Grasnarbe erfolgen. Bei längerer Lagerung von Bodenmaterialien (mehr als zwei Monate) sind diese ebenfalls zu begrünen, um die Erosion zu verhindern.

Es wird empfohlen, dass die oben genannten Maßnahmen in enger Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden umgesetzt werden. Diese Anforderungen sind als Orientierungshilfe zu verstehen und sollen dazu beitragen, die Umwelt und die Bodenressourcen während der gesamten Lebensdauer der Anlagen zu schonen.

Die Anforderungen und Maßnahmen zum Bodenschutz gemäß dem Leitfaden „Bodenschutz bei Standortauswahl, Bau, Betrieb und Rückbau von Freiflächenanlagen für Photovoltaik und Solarthermie“ sind in den einschlägigen Normen (DIN 19639 (2019), DIN 18915 (2018), DIN 19731 (2023)) dokumentiert und dienen als informierende Grundlage für die Planung und Ausführung der Bau- und Rückbaumaßnahmen.

3. NIEDERSCHLAGSWASSER

Bei der Versickerung des Niederschlagswassers sind 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“ zu beachten.

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

4. LANDWIRTSCHAFT

4.1 Staubemissionen

Die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen kann Staubemissionen verursachen, die sich auf den PV-Modulen niederlegen. Daraus können keine Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.

4.2 Abstände

Art. 47 AGBGB

Gemäß Art. 47 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) kann der Eigentümer eines Grundstücks verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.

Art. 48 AGBGB

Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.

5. BRANDSCHUTZ

Wegen der nur geringen Brandlast der Photovoltaikanlage kann der erforderliche Brandschutz über die örtliche Feuerwehr sichergestellt werden. Als Rettungsweg stehen die an das Plangebiet angrenzenden und allgemein als Erschließung dienenden Wirtschaftswege zur Verfügung.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“, der eingeführten Technischen Regel „Richtlinien für die Flächen der Feuerwehr“, des gemeinsamen Arbeitsblattes der DVGW und AGBF Bund zur Löschwasserversorgung Stand Oktober 2018 sowie des Arbeitsblattes W 405 des DVGW ist zu achten.

Die Anfahrtswege müssen für eine Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von max. 10 t ausgelegt sein. Sofern die Anlage mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegt, sollte eine Feuerwehrzufahrt vorgesehen werden.

Im Falle eines Brandes verschafft sich die Feuerwehr auch bei geschlossenem Tor Zugang. Ein gewaltloser Zugang wäre über die Einrichtung eines Feuerwehrschlüsseldepots TYP 1 (nicht VdS-anerkannt) möglich.

Um einen Ansprechpartner im Schadendfall erreichen zu können, sollte am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die bauliche Anlage angebracht sein und dies der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt werden.

Adresse und Erreichbarkeit des zuständigen Energieversorgungsunternehmens sind der Brandschutzdienststelle mitzuteilen.

6. ÜBERWACHUNG

Die Stadt Wertingen 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.

7. BUßGELDVORSCHRIFT

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)