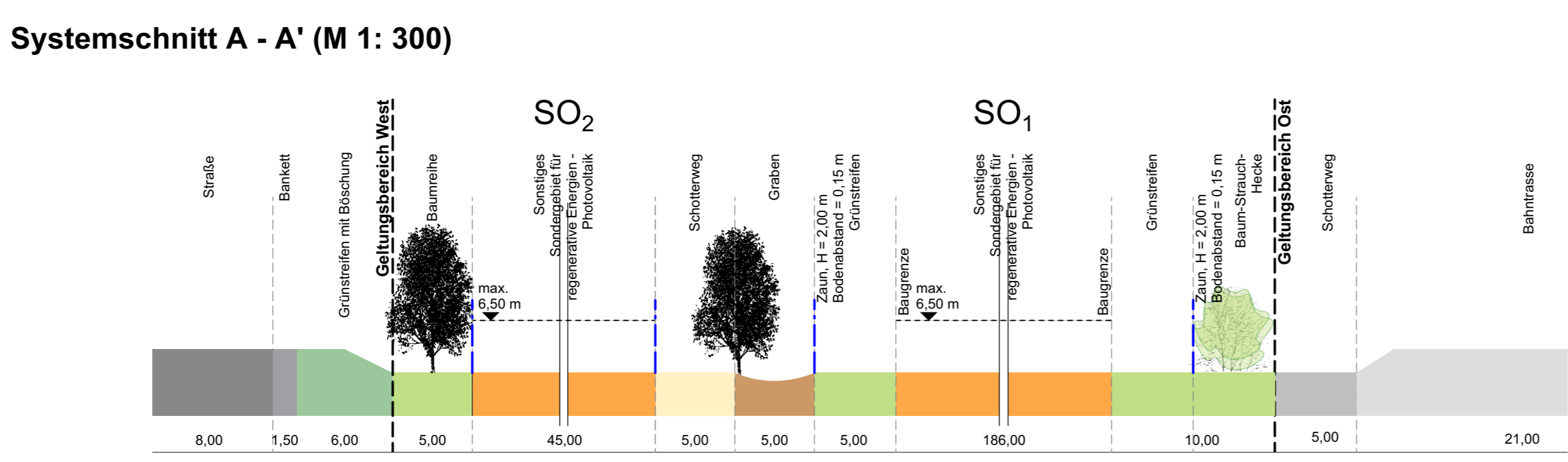




### Städtebauliche Kennzahlen:

<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>42.020 m<sup>2</sup></b>
SO 1	30.870 m <sup>2</sup>
SO 2	2.740 m <sup>2</sup>
Landw. Weg	2.500 m <sup>2</sup>
Grünfläche davon öffentlich davon privat	270 m <sup>2</sup> 5.640 m <sup>2</sup>



#### Naturschutzrechtliche Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

##### Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Eingriffsfläche BI
- Eingriffsfläche liegt im Änderungsbereich des Bebauungsplans "Mertinger Straße" und wurde bereits ausgeglichen

#### Beschreibung und Bewertung des Bestands

Typ B: niedrig bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad  
 Kategorie I: Gebiet geringer Bedeutung z.B. Ackerflächen

#### Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Eingriffsfläche	x	Faktor	=	Ausgleichsbedarf
BI SO1: bereits ausgeglichen kein Eingriff	30.900 m <sup>2</sup> 2.830 m <sup>2</sup> 8.290 m <sup>2</sup>	x	0,2	= 6.180 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich</b>	<b>42.020 m<sup>2</sup></b>			<b>6.180 m<sup>2</sup></b>

Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 6.194 m<sup>2</sup> erfolgt über das Ökokonto der Firma Zott.

#### Ökokonto Flur-Nr. 4328 Gemarkung Mertingen, M 1: 4.000

#### Ausgleichsflächen - Ökoko Fa. Zott

Fläche 2 - Gemeinde / Gemarkung Mertingen Flurnr. 4328	35.100 WP
Fläche 9 - Gemeinde / Gemarkung Mertingen Flurnr. 4898/2	433 WP
<b>35.533 WP</b>	

#### Wertpunkte

35.533 WP	: Umrechnungsfaktor	=	Ausgleichsfläche
	: 6	=	5.922 m <sup>2</sup>

- ### Teil B - Textliche Festsetzungen
- #### A- Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB
- ##### Füllschema der Nutzungsschablone
- |                                      |
|--------------------------------------|
| <b>SO Photo</b>                      |
| max. Modulhöhe                       |
| max. Wandhöhe Transformatorenstation |
| Flächengröße SO in m <sup>2</sup>    |
- Art der baulichen Nutzung**  
 Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung: Regenerative Energien - Photovoltaik nach § 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO
  - Maß der baulichen Nutzung**  
 Die Maximale Höhe der Solarmodule darf 6,50 m gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf nicht überschreiten.  
 Die maximale Wandhöhe (definiert nach Art. 6 BauBO) der Kompakttransformatorstation darf 3,50 m gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf nicht überschreiten.
  - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen**  
 Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche nach Planeinschrieb.  
 Hier: Äußere Abgrenzung der Photovoltaik-Aufständerungsfläche und betriebsbedingter Bauwerke.
  - Verkehrsflächen / Erschließung**  
**Verkehrsflächen**  
 Landwirtschaftlicher Weg  
 Zufahrt
  - Flächen für Versorgungsanlagen**  
 Fläche für Versorgungsanlage (Lage derzeit noch nicht definiert)  
 Zweckbestimmung: Kompakttransformatorstation
  - Grünordnung**  
**Private Grünflächen**  
 Private Grünfläche  
 Die private Grünfläche kann für Grundstückszufahrten bis zu einer max. Breite von 8 m pro Zufahrt unterbrochen werden.  
**Öffentliche Grünfläche**
  - Pfanzgebot**  
 Anpflanzung einer 3-reihigen Baum-Strauch-Hecke  
 Baumarten:  
 Acer campestre, Feld-Ahorn, Hei., 8-10 StU  
 Carpinus betulus, Hainbuche, Hei., 8-10 StU  
 Prunus avium, Vogel-Kirsche, H, 3xv, 14-16 StU  
 Sorbus domestica, Speierling, H, 3xv, 14-16 StU  
 Straucharten:  
 Cornus sanguinea, Roter Hartriegel, Str., 2xv, 80 - 100  
 Frangula alnus, Faulbaum, Str., 2xv, 80 - 100  
 Ligustrum vulgare, Liguster, Str., 2xv, 80 - 100  
 Lonicera xylosteum, Gewöhnl. Heckenkirsche, Str., 2xv, 80 - 100  
 Sambucus nigra, Schwarzer Holunder, Str., 2xv, 80 - 100  
 Viburnum opulus, Gewöhnl. Schneeball, Str., 2xv, 80 - 100
  - 8. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
 Einfriedung  
 Tor  
 Alle Maßangaben in Metern  
 Anbauverbotszone der Bahnlinie von 20 m

- #### Ökoko Flur-Nr. 4898/2 Gemarkung Mertingen, M 1: 4.000
- 
- #### GESAMTBILANZIERUNG
- |  |                            |
|--|----------------------------|
| Ausgleichsflächenangebot Ökoko Firma Zott - Fläche 2+9 | + 5.922 m <sup>2</sup>     |
| Ausgleichsflächenbedarf                                | - 6.180 m <sup>2</sup>     |
| <b>Differenz</b>                                       | <b>- 258 m<sup>2</sup></b> |
- Aufgrund der Eingrünungs- und Vermeidungsmaßnahmen wird das rechnerische Defizit als ausgeglichen angesehen. Es ist mit keinen verbleibenden, erheblichen und nachteiligen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu rechnen.**
- #### Artenschutz:
- 2018 und 2020 wurde die Fläche bereits artenschutzrechtlich kartiert. Es ist mit einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit von Feldvögeln (insb. Kleiber, Feldlerche und Rebhuhn) zu rechnen.  
 Näheres zum Artenschutz siehe Anlage 1 "Gutachterliche Stellungnahme zum Vorhaben Solarpark Zott in Asbach-Bäumenheim" von Dr. Hermann Stickroth, Augsburg (14.10.2022).

- ### B - Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO
- Gestaltung baulicher Anlagen**  
 Bauliche Anlagen sind als erdgeschossige Nebengebäude (z.B. Kompakttransformatorstation) auszubilden. Die Außenwandflächen sind in hellen graubleichen Tönen zu halten.
  - Verankerung Modultische**  
 Die Modultische werden vorwiegend durch eine punktuelle Stahlkonstruktion verankert. Die Tiefe ergibt sich aus der Statik.
  - Einfriedungen**  
 Die Einfriedung der Photovoltaik-Anlage ist als Maschendrahtzaun mit Übersteigerschutz in einer maximalen Höhe von 2,00 m auszuführen. Der Bodenabstand beträgt 0,20 m. Eine Sockelausbildung ist unzulässig.
  - Grünflächenpflege / Flächenbewirtschaftung**  
 Die Modulaufstellfläche ist einzusäen, um auf der Ackerfläche ein extensives, artenreiches Grünland zu entwickeln. Schafbeweidung ist zulässig. Der Einsatz von Herbiziden, Nagergiften und Düngemitteln ist nicht erlaubt. Lagerhaltung ist nicht zulässig. Alternativ wird geprüft, ob bei ausreichender Höhe der Module die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche größtenteils erhalten werden kann.
- #### Hinweise und sonstige Vorschriften
- Künstliche Auffüllungen / Altablagerungen**  
 Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind nicht bekannt. 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.
  - Geogene Bodenbelastungen**  
 Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffbelastungen (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.
  - Emissionen durch die Landwirtschaft**  
 In der räumlichen Nähe des Geltungsbereichs liegen landwirtschaftliche Nutzflächen, die weiterhin bewirtschaftet werden. Durch die notwendige und ordnungsgemäße Bewirtschaftung kann es zu Staubemissionen und -immissionen kommen. Der Staub kann sich auf den Modulen niederschlagen. Diese Emissionen und Immissionen sind vom Anlagenbetreiber und dessen Rechtsnachfolgern unentgeltlich zu dulden.
  - Emissionen durch den Eisenbahnbetrieb**  
 Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Anlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
  - Niederschlagswasserversickerung**  
 Gesammeltes Niederschlagswasser des Modulgebäudes und der Verkehrsflächen ist breitflächig bzw. nach den Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung zu versickern. Die Niederschlagswasserversickerung der Solarmodule versickern breitflächig in den begrünten Zwischenflächen. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) zu beachten. Zudem wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA und das Merkblatt DWA-M 153 hingewiesen.
  - Bodendenkmäler**  
 Beim Treffen auf Bodendenkmäler ist der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.  
 Art. 8 Abs. 1 DSchG:  
 Wer Bodendenkmäler auffindend, 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 die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.  
 Art. 8 Abs. 2 DSchG:  
 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.  
 Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Telefon (0 82 71) 81 57-0, Fax (0 82 71) 81 57-50, e-mail: Hanns.Dietrich@tfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.
  - Blendgutachten**  
 Im Zuge des Vorentwurfs wurde eine "Vorabschätzung mit Berechnungen zum Blendgutachten" (siehe Anlage 2 von IFB Eigenschek GmbH, Fürth vom 11.10.2022), welches zu beachten ist.
  - Städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag**  
 Eine Regelung bezüglich der Photovoltaik-Anlagen wird im städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde festgelegt.
- #### Nachrichtliche Übernahmen
- 1449 vorhandene Grundstücksgrenzen mit Flur-Nummern
  - Bestandsbäume
  - angrenzende rechtskräftige Bebauungspläne
  - Bodendenkmal mit Nummer

- #### Satzung
- Mit Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark ZOTT - Mertinger Straße mit 1. Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplans Mertinger Straße" sind sämtliche rechtsverbindliche Festsetzungen von bisher bestehenden - den Bebauungsplänen oder Bauvorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben.
- Für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan gilt der von Becker + Haindl, G.-F.-Händel-Straße 5, 86650 Wemding vom ..... ausgearbeitete Vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom ..... und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.
  - Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen, sowie der Begründung mit Umweltbericht, gefertigt von Becker + Haindl, 86650 Wemding sowie dem Durchführungsvertrag.
  - Der Vorhabenbezogene Bebauungsplans "Solarpark ZOTT - Mertinger Straße mit 1. Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplans Mertinger Straße" wird mit der Bekanntmachung der Genehmigung gemäß §10 BauGB rechtsverbindlich.
- Die Gemeinde Asbach-Bäumenheim erlässt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark ZOTT - Mertinger Straße mit 1. Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplans Mertinger Straße" als Satzung.
- Die Rechtsgrundlagen hierfür sind:  
 - Baugesetzbuch (BauGB), Abs. 1, Satz 1 und §12 in der aktuell gültigen Fassung  
 - Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung  
 - Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung  
 - Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung  
 - Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der aktuell gültigen Fassung

### Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat der Gemeinde Asbach-Bäumenheim hat in seiner Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans "Solarpark ZOTT - Mertinger Straße mit 1. Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplans Mertinger Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Solarpark ZOTT - Mertinger Straße mit 1. Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplans Mertinger Straße" in der Fassung vom 13.09.2022 hat in der Zeit vom 17.10.2022 bis 21.11.2022 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom 17.10.2022 bis 21.11.2022 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans "Solarpark ZOTT - Mertinger Straße mit 1. Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplans Mertinger Straße" in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Die Gemeinde Asbach-Bäumenheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan "Solarpark ZOTT - Mertinger Straße" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Asbach-Bäumenheim, den ..... Herr Paninka, 1. Bürgermeister

Asbach-Bäumenheim, den ..... Herr Paninka, 1. Bürgermeister

Asbach-Bäumenheim, den ..... Herr Paninka, 1. Bürgermeister

## Gemeinde Asbach-Bäumenheim

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark ZOTT - Mertinger Straße mit 1. Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplans Mertinger Straße"

Lage im Raum, ohne Maßstab

NR.	Änderungen / Ergänzungen	Datum	Name (gepr.:

Vorhabenträger:  
 Zott SE & Co. KG  
 Georg-Zott-Straße 1, 86690 Mertingen

Gemeinde Asbach-Bäumenheim  
 vertr. d. Herrn Paninka 1. Bürgermeister  
 Rathausplatz 1, 86663 Asbach-Bäumenheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark ZOTT - Mertinger Straße mit 1. Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplans Mertinger Straße"

Vorentwurf - 13.09.2022

Bearbeitung: ..... Norbert Haindl, Dipl.-Ing.

Projektl.-NR.: 22\_112

gez.: js