

# STADT EUSKIRCHEN / ORTSTEIL WÜSCHHEIM

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 3

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Flächen, auf denen Solarmodule der Photovoltaik-Anlage errichtet werden sollen, werden als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ festgesetzt. Sie dienen der Stromerzeugung durch Photovoltaik. Hier sind neben den baulichen Anlagen zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie auch Nebenanlagen und notwendige Betriebseinrichtungen, wie Wechselrichter, Trafostationen, Leitungen, Zuwegungen, Kameramasten und Einfriedungen sowie Batteriespeicheranlagen zulässig.

Neben der Aufstellung von Solarmodulen sollen die Flächen in dem sonstigen Sondergebiet auch landwirtschaftlich nutzbar sein (z. B. Mahd, Schafbeweidung). Für die nicht überbauten Flächen des Sondergebiets ist die Beweidung mit Schafen zulässig.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Eine Überbauung von Grundstücksfläche für Gebäude für die notwendige technische Infrastruktur darf maximal in einem Umfang von 500 m<sup>2</sup> stattfinden. Die Anlagenhöhe gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO darf maximal 3,50 m betragen. Bezugshöhe ist die Oberkante der nächstliegenden Geländehöhe (Höhe in NHN). Sofern an dieser Stelle keine Bezugshöhen angegeben sind, sind die Höhen zu interpolieren.

Der Mindestabstand zwischen Geländeoberkante und Unterkante der Solarmodule muss mindestens 80 cm betragen.

### 3 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt und halten überall mindestens einen Regelabstand von 3 m ein.

Außerhalb der Baugrenze sind zulässig: Einfriedung, Anlagen zum Brandschutz, Wege, Kabel und Überwachungseinrichtungen.

### 4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**Pflege der Flächen unter und zwischen den Modulen:** Die Flächen innerhalb der Baugrenze (zwischen und unter den Solarmodulen sowie zwischen Solarmodulen und den Zaunanlagen) sind anzusäen und als extensives Grünland zu pflegen und zu bewirtschaften. Dazu sind die Ackerflächen mit einer naturnahen, kräuterreichen Grünlandmischung anzusäen. Zu verwenden ist gebietsheimisches Saatgut aus zertifizierter (z.B. VWW-Regiosaaten) Produktion oder im Naturraum gewonnenes Heudrusch-Material.

Die Etablierung der Fläche in extensives Grünland ist in den ersten zwei bis drei Jahren fachlich zu begleiten. Nach einer erfolgreichen Etablierung sind der Mahdzeitpunkt und die Beweidungsart in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen. Dabei ist der Zeitpunkt für die Mahd oder Beweidung sowie die Besatzdichte an die Ansprüche der Offenlandarten und der vorkommenden Brutvögel anzupassen und das Mahdgut zeitnah abzufahren. Auf den Flächen dürfen keine Dünger- und Pflanzenschutzmittel und keine Herbizide eingesetzt werden.

# STADT EUSKIRCHEN / ORTSTEIL WÜSCHHEIM

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 3

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Generell ist alternativ die Bewirtschaftung der Fläche durch Schafbeweidung zulässig.

**Barrierefreiheit für Kleinsäuger:** Die Zaunanlage ist so zu setzen, dass unter Berücksichtigung von Bodenunebenheiten mindestens die halbe Länge des Feldes mindestens 15 cm Bodenabstand aufweist.

**Schutzmaßnahmen für Vogelarten:** Das Baufeld der betroffenen Flächen zur Errichtung der geplanten PV-Freiflächenanlage ist in Zeiten außerhalb der Brutzeiten der betroffenen Arten (01.09. bis 20.03.) zu räumen. Nach der Baufeldräumung muss bis zum Baubeginn sichergestellt sein, dass auf den Flächen keine Individuen der betroffenen Arten mehr brüten können (z. B. in Form eines offenen Schwarzackers durch regelmäßiges Grubbern der Bauflächen bis Baubeginn). Alternativ muss die Baufläche der geplanten PV-Freiflächenanlage vor Baubeginn auf Brutvorkommen der betroffenen Arten überprüft werden. Werden keine Brutvorkommen der Arten ermittelt, kann mit der Errichtung der PV-Freiflächenanlage begonnen werden. Sollten auf den Bauflächen Individuen der betroffenen Arten brüten, muss das weitere Vorgehen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

**Schutzmaßnahmen für Amphibien und Reptilien:** Um auszuschließen, dass es baubedingt zu einer Verletzung / Tötung von Individuen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kommen kann, ist vor Beginn der Bauarbeiten ein temporärer Amphibienschutzzaun entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze zu errichten. Nach Abschluss der Bautätigkeit zur Errichtung der Anlage kann der Zaun wieder entfernt werden.

**Maßnahme Wasserschutz:** Zum Schutz von Boden und Grundwasser vor wassergefährdenden Stoffen ist bei der Herstellung der Baustellenzufahrten, bei der Einrichtung der Baustellen, dem Einsatz von Baumaschinen und LKWs sowie bei Betrieb und Wartung der Trafoanlagen mit besonderer Sorgfalt zu arbeiten und darauf zu achten, dass Fahrzeuge und Maschinen keinen Kraftstoff- und/oder Öl verlieren bzw. dass wasserunschädliche Treib- und Schmierstoffe verwendet werden.

**Maßnahme Bodenschutz:** Im Bereich der Kabelgräben ist der Boden auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen. Die Bauflächen sind nur bei geeigneten Witterungs-/Bodenverhältnissen - Konsistenzbereich Boden mindestens "halbfest" oder "fest" -mit Radfahrzeugen < 7,5 t zu befahren. Bei Konsistenzbereich "steif" ist die Befahrung nur mit Kettenfahrzeugen zulässig. Bei Konsistenzbereich "weich" oder "sehr weich" ist eine Befahrung unzulässig.

#### 5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

##### M 1:

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „M1“ sind Anpflanzungen aus gebietsheimischen Pflanzgut, Herkunftsgebiet 1, gemäß der Pflanzliste anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Sträucher sind in einem Abstand von 10 m versetzt, Mindestqualität 2xv 80-100, anzupflanzen.

Im Randstreifen sind zusätzlich insgesamt 2 Steinhaufen und 2 Totholzhaufen anzulegen (Kantenlänge 0,2 - 0,5 m, ca. 6 m<sup>3</sup>/Haufen), sie sind gemäß der Anlage (Skizze Eidechsenhabitat) anzulegen.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „M1“ ist eine Ansaat aus Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 2 (z.B. Schmetterlings- und Wildbienen-saum) anzusäen.

Auf den Flächen ist eine Mahd im Spätherbst oder im frühen Frühjahr alle 2-3 Jahre durchzuführen.

# STADT EUSKIRCHEN / ORTSTEIL WÜSCHHEIM

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 3

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### **M 2:**

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „M2“ ist eine zweireihige Anpflanzung von Gehölzstreifen aus gebietsheimischen Pflanzgut, Herkunftsgebiet 1, gemäß der Pflanzliste anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen davon ist die Zuwegung zum Plangebiet.

Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m, Mindestqualität 2xv 80-100, anzupflanzen.

Pflanzliste:

Wolliger Schneeball ( <i>Viburnum lantana</i> )	Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )
Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )	Alpenjohannisbeere ( <i>Ribes alpinum</i> )
Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> )	Schwarzer-Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )
Weißdorn ( <i>Crataegus oxyacantha</i> )	Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )
Ohrweide ( <i>Salix aurita</i> )	Gemeiner Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )
Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )	Feldahorn* ( <i>Acer campestre</i> )
Salweide* ( <i>Salix caprea</i> )	

\* nur an den Außenrand der Pflanzung, um Schattenwurf zu vermeiden

#### **6 Bauordnungsrechtliche Festsetzung: Einfriedung**

Zur Sicherung der Freiflächenphotovoltaikanlage gegen Vandalismus und aus versicherungstechnischen Gründen ist eine Einfriedung der gesamten Anlage erforderlich. Ein Bodenabstand wird aufgrund des Artenschutzes (Kleinsäuger) erforderlich.

Die maximal zulässige Zaunhöhe inklusive Übersteigschutz beträgt 2,50 m. Die Zaununterkante muss durchschnittlich 15 cm über dem Gelände liegen. Die Zaunanlage ist auch innerhalb der Maßnahmenflächen 1 und 2 zulässig.

Alle Zaunhöhen sind auf die nächstliegende Geländehöhe (Höhe in NHN) zu beziehen. Sofern an dieser Stelle keine Bezugshöhen angegeben sind, sind die Höhen zu interpolieren.

#### **7 Befristung der Nutzung / Folgenutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Um sicherzustellen, dass die Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung nicht dauerhaft, sondern nur für die Nutzungszeit des Vorhabens verloren gehen, wird eine Befristung und Folgenutzung festgesetzt:

Die Festsetzungen 1. bis 6. verlieren mit Aufgabe der faktischen Nutzung der Sondergebietsfläche ihre Gültigkeit. Danach gilt als festgesetzte Nutzung für die gesamte Fläche des Geltungsbereichs: Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 18a BauGB)

# STADT EUSKIRCHEN / ORTSTEIL WÜSCHHEIM

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 3

### HINWEISE

Der nachfolgende Hinweis bezieht sich auf die Einsichtnahme von Vorschriften und wird aus Gründen der Rechtssicherheit in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### 1. Erdbebengefährdung

Das Plangebiet wird der Erdbebenzone 2 und der geologischen Untergrundklasse T nach DIN 4149:2005 zugeordnet.

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

#### 2. Schutzgut Boden

Bodenverdichtungen sind durch das Auslegen von Plattenwegen zu vermeiden und die Versickerungsfähigkeit des örtlich staunassen Bodens bleibt erhalten. Dies ist insbesondere wichtig für die Grundwasserneubildungsrate im Hinblick auf das geplante Trinkwasserschutzgebiet „Dirmerzheim“ und das westlich und südlich angrenzende bestehende Trinkwasserschutzgebiet „Lommersum“.

Ein Eintrag von Schadstoffen durch Solarpanelenverwitterung in den Boden darf nicht erfolgen.

#### 3. Baubegleitung

Für die Aufstellung des Reptilien- / Amphibienzaunes, die Baustelleneinrichtung sowie die Überwachung der Bauzeit und ggf. weiteren Maßnahmen die sich aus Stufe 2 der ASP ergeben, ist 2 Wochen vor Baubeginn eine fachlich qualifizierte Person zur Umweltbaubegleitung zu benennen.

#### 4. Kampfmittel

Eine Überprüfung der Fläche auf Kampfmittel wurde bereits durchgeführt. Dabei wurden keine Kampfmittel geborgen.

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenabwürfe und Bodenkampfhandlungen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe zu beachten.

#### 5. Bahnanlagen

Aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, können gegen die DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen nicht geltend gemacht werden.