

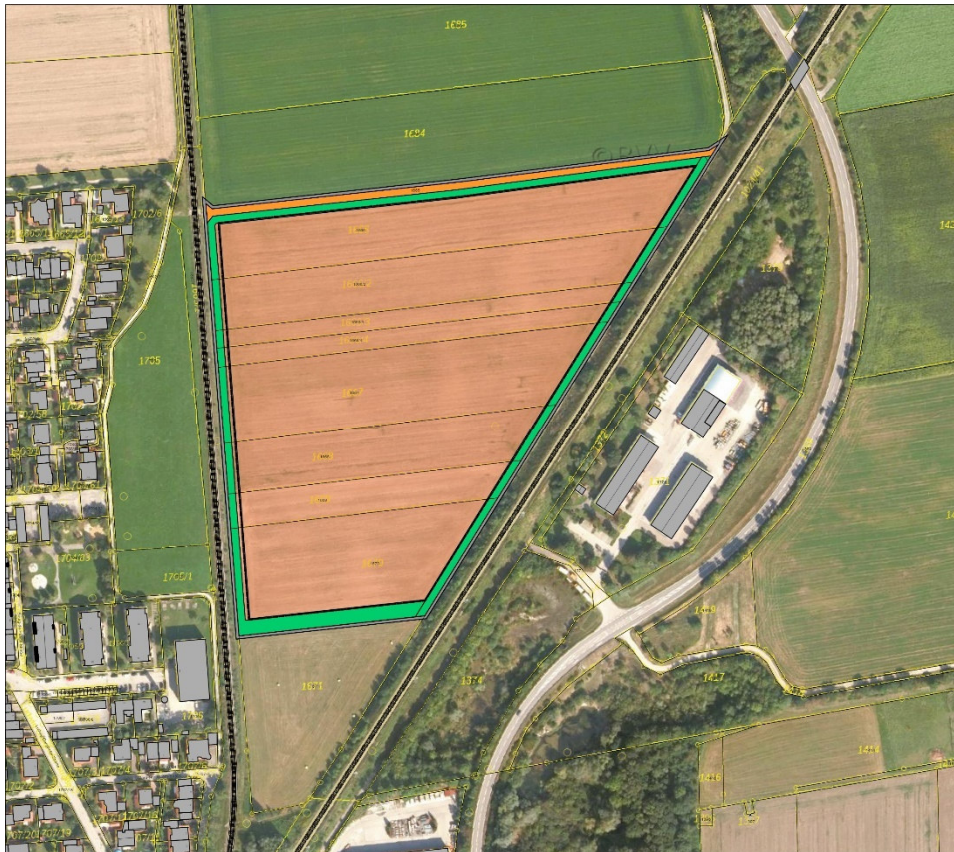
STADT MINDELHEIM

Qualifizierter Bebauungsplan Nr. 605

„Freiflächen-PV-Anlage Gleisdreieck“

und 16. Teiländerung des Flächennutzungsplans

Flur-Nr. 1666/4, 1666/3, 1666/2, **1665**, 1666, 1667, 1668, 1669, 1670
der Gemarkung Mindelheim



INHALT:

- A. Festsetzungen durch Planzeichnung
- B. Festsetzung durch Text
- C. **Hinweise**
- D. Verfahrensvermerke (1 Seite)
- E. Begründung (11 Seiten) mit Anlage 1: Geländeschnitt und Anlage 2: Detail, Ansicht und Schnitt
- F. Umweltbericht (23 Seiten) mit Anlage A 1 Schnitt und Ansicht Module M 1:50

Entwurfssfassung 21.11.2022 a (inhaltliche Änderungen in rot)

Katrin Mohrenweis - Landschaftsarchitektin
Dipl.-Ing. Landespflege (univ.)

Bergstraße 11
86875 Emmenhausen
Tel.: 08246/ 960 758
Fax.: 08246/ 960 780
e-mail: Mohrenweis.LA@t-online.de



Stadt Mindelheim, den

.....
Dr. Stephan Winter, Erster Bürgermeister

Präambel zur Satzung

Die Stadt Mindelheim erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches –BauGB– in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert 20. Juli 2022, des Art. 81 der Bayer. Bauordnung –BayBO– (BayRS 2132-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung –GO– für den Freistaat Bayern - zuletzt geändert am 25.05.2021 (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 3 des Bayer. Naturschutzgesetzes –BayNatSchG– (GVBl. 2011, S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert 23.06.2021 folgenden Bebauungsplan Nr. 605 „Freiflächen-PV-Anlage Gleisdreieck als Satzung.

Der Bebauungsplan umfasst als Festsetzung folgende Bestandteile:

- A. Festsetzungen durch Planzeichnung
- B. Festsetzungen durch Text

Des Weiteren:

- C. Hinweise
- D. Verfahrensvermerke
- E. Begründung
- F. Umweltbericht

rechtsgültige Fassung vom xxxx

Stadt Mindelheim, den

.....
Dr. Stephan Winter, Erster Bürgermeister



Stadt Mindelheim, den

Dr. Stephan Winter, Erster Bürgermeister

A.1 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich
- SO** Art der Nutzung: Sondergebiet Photovoltaik
- öffentliche Verkehrsfläche
- Firstausrichtung der Module mit Bemassung Azimut (165°)
- Baugrenze
- Grünfläche zur Anlage von Blütensäumen und offenen Flächen als Habitatstrukturen
- Grünfläche zum Anpflanzen von Heckenstrukturen und Habitatstrukturen Zauneidechse
- Grünfläche zum Anpflanzen von Heckenstrukturen
- Pflanzung Großbaum

A.2 SONSTIGE PLANZEICHEN UND HINWEISE

- Bestehender Feldweg / Grünweg (außerhalb Geltungsbereich)
- Flurgrenzen mit Flur-Nummer
- Bemassung in Metern
- Höhenlinien in 1,0m/0,25 m Schritten (Quelle: Bayer. Vermessungsverw.)
- Gleise der Deutschen Bahn (nach Luftbild)
- Schnitt A - A' mit Höhendarstellung (vgl. Anlage 1)
- 20 KV-Leitung (unterirdisch)

Katrin Mohrenweis - Landschaftsarchitektin
Dipl.-Ing. Landespflege (univ.)
Bergstraße 11
86875 Emmenhausen
Tel.: 08246 - 960758
Fax.: 08246 - 960780
email: Mohrenweis.LA@t-online.de




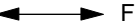

Stadt Mindelheim:
Qualifizierter Bebauungsplan Nr. 605
Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage
"Freiflächen-PVA Gleisdreieck"

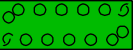
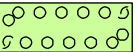
-Entwurf-

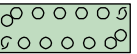

A. Zeichnerischer Teil mit Zeichenerklärung

M 1:1.000

21.11.2022 a

B	FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
1	Geltungsbereich
1.1	 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2	Art der baulichen Nutzung
2.1	Das Planungsgebiet ist gem. § 11 Baunutzungsverordnung (Bau NVO) als Sondergebiet Photovoltaikanlage (SO) festgesetzt.
2.2	Zulässig ist nur die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit allen zugehörigen Bestandteilen.
2.3	 Firstausrichtung der Module. Die Module sind im Azimut von 165° (Drehung um 15° aus reiner Südausrichtung nach Osten) zu errichten. Baubedingte Abweichungen von +/- 1° sind zulässig.
3	Maß der baulichen Nutzung
3.1	Im Geltungsbereich ist die Errichtung von sechs Technikgebäuden zulässig, deren Nutzung für die Photovoltaikanlage erforderlich sein muss.
3.2	Die Technikgebäude dürfen nur in der östlichen Hälfte des Sondergebiets errichtet werden.
3.3	Die Wandhöhe der Technikgebäude darf max. 3,00 m, die Firsthöhe max. 4,00 m betragen.
3.4	Ein Technikgebäude darf höchstens 20 qm groß sein.
3.5	Die Höhe der Modulbauwerke darf 3,20 m nicht überschreiten.
3.6	Die Neigung der einzelnen Module zur Oberfläche muss 20° betragen. Bau- oder geländebedingte Abweichungen von +/- 1° sind zulässig.
3.7	Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,5, die Modulfläche wird dabei gemessen als horizontale Projektion.
3.8	Die Modultische müssen einen Reihenabstand von mindestens 3,0 m zueinander haben, gemessen als horizontale Projektion.
3.9	Die Unterkante der Modultische muss mindestens 0,80 m über dem anstehenden Boden liegen.
4	Bauweise, Baugrenze und Grenzabstände
4.1	 Baugrenze
4.2	Die baulichen Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Module und Technikgebäude) sind nur innerhlab der in der Bebauungsplanzeichnung festgstzten Baugrenzen zulässig.
4.3	Für die baulichen Anlagen sind die Grenzabstände nach BayBO einzuhalten.
5	Bauliche Gestaltung
5.1	Die Fassade der Technikgebäude ist mit einer senkrechten Holzschalung zu verkleiden oder muss in in ruhigen Grün- oder Brauntönen/ Graubeige gestaltet sein. Die Dächer sind in roten oder rotbraunen Farbtönen herzustellen.
5.2	Werbeanlagen sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.
6.	Einfriedungen
6.1	Eine Einfriedung ist nur innerhalb der Sonderbaufläche bis zu einer Höhe von 2,20 m zuzüglich Übersteigenschutz von 30 cm über Bodenoberkante zulässig. Einfriedungen sind ohne Sockel als verstärkter Industriezaun (Gitterzaun) auszuführen mit einer Bodenfreiheit von mindestens 0,15 m (Durchlass für Kleinlebewesen).
6.2	Der erforderliche Zaun ist in Grün oder dunklem Farbton zu errichten.
7.	Erschließung
7.1	Die Anlage wird von Nord-Osten über die bestehenden Feldwege erschlossen.

8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft																		
8.1	 Grünfläche zum Anpflanzen von Heckenstrukturen																		
8.2	Zur Eingrünung ist in der Fläche zum Anpflanzen von Heckenstrukturen im Westen und Süden auf ca 50% der Länge eine zweireihige Hecke zu pflanzen und zu unterhalten. Die Heckenabschnitte dürfen 20 m bis 50 m lang sein. Die Abschnitte dazwischen sind mit gebietsheimischen Saatgut als extensive Wiese anzusäen. Im Norden und Südwesten ist mit einem Heckenabschnitt zu beginnen. Der Pflanz- und Reihenabstand beträgt 1,5 m. Mind. 10 % der Sträucher müssen Heister sein. Der nach BGB erforderliche Pflanzabstand ist einzuhalten.																		
8.3	Die Mindestpflanzqualität beträgt für Sträucher : 2xv. Sträucher, 3-4 Triebe, 60 - 100 und für Heister: Heister, 2xv, 125 - 150.																		
8.4	Es ist nur gebietsheimisches Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet 6.1 Alpen-vorland (mit Herkunftsnachweis) zu verwenden. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflegen und für die Zeit der Nutzung als PV-Anlage dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres gleichwertig nach Pflanzliste zu ersetzen.																		
8.5	Als Gehölze dürfen zur Eingrünung nur nachfolgende Arten in der angegebenen Zusammensetzung verwendet werden:																		
8.6	Heister (10 % von Gesamtmenge, jede Art ca 20%): <table><tr><td>Acer campestre</td><td>Feldahorn</td></tr><tr><td>Carpinus betulus</td><td>Hainbuche</td></tr><tr><td>Prunus avium</td><td>Vogelkirsche</td></tr><tr><td>Quercus robur</td><td>Stieleiche</td></tr><tr><td>Sorbus aucuparia</td><td>Eberesche</td></tr></table>	Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus avium	Vogelkirsche	Quercus robur	Stieleiche	Sorbus aucuparia	Eberesche								
Acer campestre	Feldahorn																		
Carpinus betulus	Hainbuche																		
Prunus avium	Vogelkirsche																		
Quercus robur	Stieleiche																		
Sorbus aucuparia	Eberesche																		
8.7	Sträucher (90% von Gesamtmenge, jede Art ca 11,1 %) <table><tr><td>Cornus mas</td><td>Hartriegel</td></tr><tr><td>Cornus sanguinea</td><td>roter Hartriegel</td></tr><tr><td>Euonymus europaeus</td><td>Pfaffenhütchen</td></tr><tr><td>Ligustrum vulgare</td><td>Liguster</td></tr><tr><td>Lonicera xylosteum</td><td>Heckenkirsche</td></tr><tr><td>Prunus spinosa</td><td>Schlehe</td></tr><tr><td>Rosa rubiginosa</td><td>Wildrose</td></tr><tr><td>Viburnum opulus</td><td>Schneeball</td></tr><tr><td>Viburnum lantana</td><td>wolliger Schneeball</td></tr></table>	Cornus mas	Hartriegel	Cornus sanguinea	roter Hartriegel	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Ligustrum vulgare	Liguster	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe	Rosa rubiginosa	Wildrose	Viburnum opulus	Schneeball	Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Cornus mas	Hartriegel																		
Cornus sanguinea	roter Hartriegel																		
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen																		
Ligustrum vulgare	Liguster																		
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche																		
Prunus spinosa	Schlehe																		
Rosa rubiginosa	Wildrose																		
Viburnum opulus	Schneeball																		
Viburnum lantana	wolliger Schneeball																		
8.8	Um keine einförmige Eingrünung im starren Pflanzschema zu erhalten sollen die Arten zwar gemischt, aber in unterschiedlich zusammengesetzten Gruppen gepflanzt werden. Auch die Heister sind nicht in einem starren Schema, sondern in unterschiedlichen Abständen zu pflanzen.																		
8.9	Für naturnahe Strauchhecken ist zur Bestandspflege ein Stockhieb in Maximalabschnitten von 15 m zulässig. Dabei sind in einem Jahr höchstens 25 % der Gesamtlänge der Hecke auf Stock zu setzen.																		
8.10	Die Hecke ist durch Stockhieb auf eine Höhe von 4,0 m zu begrenzen.																		
8.11	 Grünfläche zum Anpflanzen von Heckenstrukturen und Anlage von Habitatsstrukturen Zauneidechse																		
8.12	Zur Eingrünung ist auf 50% der Länge im Norden eine zweireihige Hecke zu pflanzen.																		
8.13	Für diese Heckenabschnitte gelten die § 8.2 bis 8.10.																		
8.14	Zusätzlich ist in den gehölzfreien Abschnitten ein mindestens 1 m hoher, 2-3 m breiter Damm aus Totholzhaufen, Baumstümpfen in Kombination mit Stein- und Sandschüttungen anzulegen.																		
8.15	Der Damm ist vor dem Überwachsen zu schützen. Hierzu ist in Pflegedurchgängen in Abständen von 3-5 Jahren Gehölzaufwuchs auszuschneiden. Das Schnittgut hiervon sowie vom Heckenschnitt kann als Totholzhaufen im Dammbereich aufgesetzt werden.																		
8.16	Die Fläche unter den Modulen ist als extensive Grünfläche zu gestalten und mit gebietseigenem Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 16 einzusäen. Düngung, Pflanzenschutzmittel oder Mulchen der Fläche ist unzulässig. Nach vorhergehender Beweidung ist das Mulchen zulässig. Die Fläche ist 1-2 mal pro Jahr, nicht vor dem 30.06. unter Einsatz eines insektenfreundlichen Mähwerks mit einer Schnitthöhe von 10 cm zu mähen. Zur Aushagerung ist die Fläche in den ersten 3 - 5 Jahren evtl. öfters zu mähen.																		

	Alternativ können die Flächen beweidet werden. Beweidung ist nur als Stoßbeweidung und nicht vor dem 30.6. zulässig. Die internen Wartungswege sind wasserdurchlässig zu befestigen.
8.17	 Grünfläche zur Anlage von Blütensäumen und offenen Flächen als Habitatsstrukturen
8.18	Die Fläche nach 8.11 ist mit gebietsheimischen Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 16 einzusäen und als extensive Blumenwiese zu pflegen und zu entwick-ein. Düngung, Pflanzenschutzmittel oder Mulchen der Fläche ist unzulässig. Die Fläche ist 1-2 mal pro Jahr, nicht vor dem 30.06. unter Einsatz eines insektenfreundlichen Mähwerks mit einer Schnitthöhe von 10 cm zu mähen. Zur Aushagerung ist die Fläche in den ersten 3 - 5 Jahren evtl. öfters zu mähen.
8.19	In der Fläche sind 3 Bereiche mit mindestens 20 qm mit lockerem Gestein zu gestalten und Habitatsstrukturen wie Lesesteinhaufen und Baumstümpfe einzubringen.
8.20	 zu pflanzende Bäume, Hochstamm, Stü. 14/16, Art aus 8.6
8.21	Der Boden darf nur zur Rammung der Module und für die Fundamente der Trafohäuschen versiegelt werden.
9	Naturschutzfachliche Ausgleichsflächen
9.1	Die Errichtung der Photovoltaik-Module ist als Eingriff in Natur und Landschaft einzuordnen. Zur Eingriffsbilanzierung ist auf ein Ministeriumsschreiben vom 10.12.2021 zur Bewertung von Freiflächenphotovoltaik zurückgegriffen worden.
9.2	Die darin aufgeführten Vorgaben für Minimierungsmaßnahmen sind erfüllt und wurden in der Satzung festgesetzt, so dass der Eingriff durch die Maßnahmen auf der Modulfläche ausgeglichen ist. Eine externe Ausgleichsfläche ist daher nicht erforderlich (Begründung vgl. Umweltbericht).
10	Beleuchtung und Blendwirkung
10.1	Eine nächtliche Außenbeleuchtung der gesamten Anlage ist unzulässig. Für notwendige Außenbeleuchtung sind als Leuchtmittel ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Leuchtmittel mit einer warmweißen Farbtemperatur (S 3000 Kelvin) zulässig. Lampenaufbau und Lampenform ist möglichst wenig insektenschädlich zu konstruieren.
10.2	Eine Blendwirkung der Module auf die Wohngebiete westlich und die Bahnlinien ist zu minimieren. Hierzu wurden Vorgaben aus einem Blendschutzgutachten wie Azimut und Neigung festgesetzt. Zusätzlich muss das Modulglas eine spezielle Oberflächentexturierung und/oder eine sog. Antireflexionsschicht aufweisen..
11	Brandschutz und Grundwasserschutz
11.1	Vom Betreiber ist in Absprache mit der Feuerwehr ein Feuerwehrplan nach DIN 14 095 zu erstellen.
11.2	Sollte durch das Baugrundgutachten ein hoher Grundwasserstand festgestellt werden, bei dem die Gründungselemente der PV-Anlage in den Grundwasserschwankungsbereich hineinreichen, sind verzinkte Materialien unzulässig.

<p>Katrin Mohrenweis - Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. Landespflege (univ.)</p> <p>Bergstraße 11 86875 Emmenhausen Tel.: 08246 - 960758 Fax.: 08246 - 960780 email: Mohrenweis.LA@t-online.de</p>	
<p>Stadt Mindelheim:</p> <p>Qualifizierter Bebauungsplan Nr. 605 Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage "Freiflächen-PVA Gleisdreieck"</p> <p>-Entwurf-</p> <p>M 1:1.000 <u>B. Festsetzungen durch Text</u> 21.11.2022 a</p>	



C. Hinweise

C.1 Denkmalpflege

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Treten Bodendenkmäler auf, ist eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

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.

C.2 Wasserwirtschaft

Altlasten

Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bauleitplanung sind keine Altlastverdachtsflächen oder sonstige schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Wasserschutzgebiet

Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Grundwasserstände

Es muss mit Grundwasserflurabständen von ca. 4 bis 8 Metern gerechnet werden.

Gewässer und Hochwasser

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Bauleitplanung sind keine Oberflächengewässer vorhanden und keine Überschwemmungsgebiete bekannt.

C.3 Sichtfelder

Bei den Ausfahrten des Grundstückes ist auf die Einhaltung von Sichtfeldern zu achten.

D. Verfahrensvermerke

Der Stadtrat Mindelheim hat am 26.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Freiflächen-PV-Anlage Gleisdreieck“ Nr. 605 und die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 26.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 23.05.2022 wurde am 23.05.22 im Stadtrat beraten und beschlossen.

Der Beschluss wurde mit der Öffentlichkeitsbeteiligung am 24.05.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 27.05.2022 bis 01.07.2022 und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 24.05.2022 bis 01.07.2022

Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich Begründung und Umweltbericht wurde in der Fassung vom 21.11.2022 mit den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2022 – xx.xx.2022 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am xx.xx.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom xx.xx.2022 erfolgte im Zeitraum vom xx.xx.2022 – xx.xx.2022.

Nach Kenntnissnahme und Abwägung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen hat der Stadtrat Mindelheim mit Beschluss vom xx.xx.2022 den Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom xx.xx.2022 als Satzung beschlossen.

Die Satzungsfassung des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.2022 wurde ausgefertigt am xx.xx.2022

Stadt Mindelheim, den

.....
Dr. Stephan Winter, Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 605 „Freiflächen-PV-Anlage Gleisdreieck“ tritt durch die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom xx.xx.2022 in Kraft.

Stadt Mindelheim, den.....

.....
Dr. Stephan Winter, Erster Bürgermeister

E. BEGRÜNDUNG

1. Geltungsbereich

Die Vereinigten-Wertach-Elektrizitätswerke (VWEW) möchten auf den Flur-Nr. 1666/4, 1666/3, 1666/2, **1665**, 1666, 1667, 1668, 1669, 1670 der Gemarkung Mindelheim eine Freiflächen-Photovoltaikanlage errichten.

Im vorliegenden **qualifizierten** Bebauungsplan für das Sondergebiet „Freiflächen-PV-Anlage Gleisdreieck“ sollen nun die rechtlichen Voraussetzungen für die neue Nutzung des Geländes geschaffen werden. Im Parallelverfahren wird auch der Flächennutzungsplan (FNP) geändert, in dem das Gebiet bisher als „Grünfläche – Dauerkleingärten“ ausgewiesen ist.

Gemäß Strukturkonzept Mindelheim Nordost sollen die Dauerkleingärten nördlich des geplanten Geltungsbereichs situiert werden.

Der Vorentwurf war noch als vorhabenbezogener B-Plan geplant. Er wird nun als qualifizierter B-Plan aufgestellt, weil mit der Aufnahme des Feldwegs auf Flur-Nr. 1665 in den Geltungsbereich auch die Erschließung dargestellt und somit alle Vorgaben für einen qualifizierten Bebauungsplan dargestellt sind. Nach § 57 Abs. 2, Nr. 9 BayBO ist für die Errichtung der Photovoltaikanlage keine Genehmigung erforderlich, wenn sie den Vorgaben der Satzung entspricht.

Das Gebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Mindelheim im Gleisdreieck zwischen den beiden Bahnlinien Günzburg-Mindelheim im Westen und Buchloe-Memmingen im Osten. Die Zufahrt erfolgt

Der Geltungsbereich umfasst **6,86** ha, die Netto PV-Fläche ist 6,08 ha groß. Die installierte Leistung der Anlage wird sich zwischen 6,5 MW bis 7,0 MW bewegen (siehe detaillierte Flächenübersicht nach Nutzungsarten).

Zulässig ist ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO für Solarenergienutzung.

Zulässig ist nur die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit allen zugehörigen Bestandteilen.

Die Anlage wird über eine Leistung von 7.200 kWp verfügen und ca. 7,5 Mio. kWh/Jahr an Strom erzeugen. Damit können 4.000 Haushalte versorgt und ca. 6.000 t CO₂ eingespart werden.

Die VWEW bietet den Mindelheimer Bürgern ein Beteiligungsmodell an.

2. Planungs- und Baurecht, gebietsbezogene Aussagen in Fachplänen

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, Teilfortschreibungen vom 01.03.2018 (Themen Zentrale Orte, Raum mit besonderem Handlungsbedarf, Anbindegebot, Einzelhandel und Höchstspannungsfreileitungen) und 01.01.2020.

Eine weitere Teilfortschreibung, u.a. auch zum Bereich Energie ist in Arbeit. Die Leitlinien sollen an die aktuellen Herausforderungen angepasst werden. **Der Entwurf vom 02.08.2022 befindet sich im Beteiligungsverfahren.**

LEP 3. Siedlungsstruktur, 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen

Freiflächen-Photovoltaikanlagen und Biomasseanlagen sind keine Siedlungsflächen im Sinne dieses Ziels (S. 56 LEP 2020)

LEP 6.2 Erneuerbare Energien

6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

(Z) Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

6.2.3 Photovoltaik

(G) In den Regionalplänen können Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen festgelegt werden.

(G) Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden.

Begründung zu 6.2.3 (B)

Freiflächen-Photovoltaikanlagen können das Landschafts- und Siedlungsbild beeinträchtigen. Dies trifft besonders auf bisher ungestörte Landschaftsteile zu (vgl. 7.1.3). Deshalb sollen Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf vorbelastete Standorte gelenkt werden. Hierzu zählen z.B. Standorte entlang von Infrastruktureinrichtungen (Verkehrswege, Energieleitungen etc.) oder Konversionsstandorte.

Die Grundsätze des LEP und auch des Regionalplans werden mit dem geplanten Standort eingehalten.

Bayerische „Verordnung über die Gebote bei PV-Anlagen“, Standort auf benachteiligten Gebieten und Ministererlass vom 04.06.2019

Seit 2017 können in Bayern PV-Anlagen nicht nur auf vorbelasteten Standorten, Konversionsflächen etc., sondern auch in "landwirtschaftlich benachteiligten Gebieten" auf Acker- und Grünlandflächen errichtet und gefördert werden.

Der Geltungsbereich liegt aber **nicht** innerhalb dieser „PV-Förderkulisse benachteiligte Gebiete (EEG)“

Die Photovoltaik-Freiflächenanlage ist nach dem EEG 2021 förderfähig aufgrund ihrer Lage auf vorbelastetem Standort entlang der Schienenwege (200 m breiter Korridor).

Nach dem EEG-Gesetz 2021 ist für Freiflächenanlagen entlang Verkehrswegen mit einer Nennleistung von 750 kW bis 20 MW die Teilnahme an EEG-Ausschreibungen der Bundesnetzagentur möglich, bei Zuschlag erfolgt Förderung.

Regionalplan Donau-Iller (Region 15), Fassung vom 24.09.1987, Teilfortschreibungen

Im Regionalplan der grenzübergreifenden Planungsregion Donau-Iller ist Mindelheim als Mittelzentrum dargestellt. Eine regionale Entwicklungsachse verläuft zwischen Mindelheim und Krumbach entlang der B 16.

Im Stadtgebiet sind keine Vorranggebiete zur Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen vorhanden. Vorranggebiete für Hochwasserabfluss und -rückhalt sind nicht ausgewiesen. Der Geltungsbereich liegt nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan i.d.F. vom 28.05.2001, der derzeit im Parallelverfahren geändert wird, ist die Fläche der geplanten PV-Anlage dargestellt als „Grünfläche – Dauerkleingartenanlage“.

Östlich grenzen Flurstücke beidseits der Bahnlinie an, die mit der Signatur „Rasen, Magerrasen, Gras- und Krautvegetation“ dargestellt sind. Südöstlich der Bahnlinie liegen drei amtlich kartierte Biotope (siehe Kap. Schutzgut Tiere und Pflanzen).

Jenseits der B 16 im Osten erstrecken sich bis zum Mindelheimer Stadtwald landwirtschaftliche Flächen mit der Signatur „Orts- und landschaftsbildprägende Freiflächen des weiten Mindeltalraums“. Die angrenzenden Feldwege sind mit der Bezeichnung „Hauptfußwege, Hauptradwege“ belegt.

Aufgrund der geringen Eingriffsschwere können die angestrebten Ziele des FNP für die hochwertigen angrenzenden Flächen im Osten weiter in vollem Umfang erfüllt werden, von einer Beeinträchtigung ist nicht auszugehen.

Entwicklungskonzept „Mindelheim Nordost“

Derzeit wird von der Stadt ein städtebauliches Strukturkonzept für die Entwicklung des Nordostens erstellt. Im November 2021 wurde der Rahmenplan mit dem Untertitel „Mindelheim- 20.000 in 2050“ vorgelegt. Im Nordwesten des BPL-Geltungsbereichs wird hier ein durchgrüntes Wohngebiet mit einer Größe von 144 ha entstehen.

3. Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Die Vereinigten-Wertach-Elektrizitätswerke möchten auf den Grundstücken eine Freiflächenphotovoltaikanlage errichten, um damit regenerativen Strom zu erzeugen und in das Stromnetz einzuspeisen.

Die auch bei uns immer klarer zu Tage tretenden Auswirkungen des Klimawandels zeigen, dass die Abkehr von fossilen Brennstoffen und ein zügiger Ausbau der erneuerbaren Energien dringend notwendig sind. Es sind erhebliche gesellschaftliche Anstrengungen nötig, um noch ein rechtzeitiges Umsteuern zu realisieren.

Die Stadt Mindelheim hat sich deshalb mit dem Beschluss für die PV-Anlage entschieden, ihren Beitrag zur Energiewende und zur regionalen Versorgung mit Sonnenenergie zu leisten.

Sie hat bereits 2012 eine „Raumwiderstandsanalyse zur Standortermittlung für Windkraft-, Biogas- und PV-Anlagen in Mindelheim – Ergebnisplan Flächen ohne Restriktionen“ vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung erstellen lassen. Dieses legt geeignete Vorrangflächen und nicht geeignete Restriktionsflächen bzw. Ausschlussflächen fest und kann somit als das im neuen Rundschreiben geforderte Standortkonzept gelten.

Hier ist das Planungsgebiet allerdings noch als Kleingartenanlage eingetragen. Die Kleingärten (ca. 150 – 200 Parzellen) können nach dem Entwicklungskonzept Nord-Ost nördlich der PV-Anlage entstehen.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Durch die Lage zwischen den beiden Bahnlinien liegt das Gebiet im Korridor der 200 m beidseits von Verkehrswegen. Es handelt sich um ein vorbelastetes Gebiet, auf dem zahlreiche andere, sensiblere Nutzungen ausgeschlossen sind. Nach dem EEG-Gesetz 2021 ist für Freiflächenanlagen entlang Verkehrswegen mit einer Nennleistung von 750 kW bis 20 MW die Teilnahme an EEG-Ausschreibungen der Bundesnetzagentur möglich, bei Zuschlag erfolgt Förderung. Der Großteil des Gemeindegebiets liegt nicht in der Kulisse der benachteiligten Gebiete, ein wesentlicher Nachteil für die Förderung und somit die Wirtschaftlichkeit.

Die Prüfung eines alternativen Standorts ist aktuell aufgrund der auch naturschutzfachlich guten Eignung nicht vertieft durchgeführt worden. Es existiert aber ein Konzept „Raumwiderstandsanalyse“ aus dem Jahr 2012, welches weitere Standorte zur Erzeugung erneuerbarer Energien beurteilt.

5. Lage und Beschaffenheit des Baugebietes – Gutachten

Das Planungsgebiet auf dem künftigen Gebiet der PV-Anlage wird derzeit landwirtschaftlich intensiv als Acker genutzt. Auf dem Bauort sind keine weiteren Vegetationsstrukturen vorhanden.

Im Verfahrensverlauf wurden zwei Gutachten erstellt, deren Ergebnisse nun vorliegen: Ein Blendgutachten zur Überprüfung der Blendwirkung für Anwohner und die Lokführer auf den Bahnlinien (siehe Kap. 6.4) und eine **spezielle artenschutzrechtliche Prüfung** (saP) möglicher Artenvorkommen entlang der Bahnlinien (z.B. zur geschützten Zauneidechse, Bodenbrüter wie Feldlerche) (**am Ende dieses Kapitels**).

Aus den Zielformulierungen der beiden Gutachten resultieren gewisse Zielkonflikte hinsichtlich der Eingrünung auf der Westseite. Laut saP soll es hier keine durchgehende Eingrünung geben, da mit der Verschattung die Habitatqualität für die Zauneidechse abnehmen würde. Zudem wird eine maximale Höhe der Pflanzungen von 4 m gefordert. Das Blendgutachten führt allerdings die Eingrünung auf der Westseite als wichtige Minimierungsmaßnahme der Blendwirkung für die Wohngebäude an.

In der Satzung wurde durch Festsetzung von abschnittsweisen Bepflanzungen eine sinnvolle Kompromisslösung erreicht.

Das Gebiet gehört zur naturräumlichen Haupteinheit der Iller-Lech-Schotterplatten“ (0.46) und zur Untereinheit „Mittleres Mindeltal“ (046.52), hier am östlichen Rand der langgestreckten Einheit.

Der Bauort liegt in weitgehend ebenem Gelände und somit nicht exponiert auf einem landschaftsprägenden Höhenrücken oder einer weithin sichtbaren Hanglage. Aufgrund der Lage zwischen den beiden Bahnlinien besteht eine erhebliche Vorbelastung des Gebiets.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine oberirdischen Gewässer oder oberirdische waserführende Gräben vorhanden. Drei als Biotop kartierte Kiesweiher liegen östlich jenseits der Bahnlinie. Die Mindel fließt ca. 1,6 Kilometer entfernt westlich, der Hagenmahdgraben mit zahlreichen kleinen Zuflüssen aus dem Stadtwald ca. 460 m östlich.

Laut Umweltatlas Bayern „Naturgefahren“ ist das Plangebiet nicht als wassersensibler Bereich oder als „potentiell von hohen Grundwasserständen betroffenes Gebiet“ nach Risikokulisse 2018 eingestuft. Hochwassergefahrenflächen liegen westlich entlang der Mindel.

Der Grundwasserstand am Ort des Vorhabens ist derzeit noch nicht bekannt.

Das Plangebiet ist laut Umweltatlas Bayern anzusprechen als Parabraunerde mittlerer bis großer Entwicklungstiefe, z.T. tiefreichend humos, aus carbonatreichem Schotter, örtlich mit Deckschicht aus Abschwemmassen oder Lößlehm (22 b). Dieser mittel- bis tiefgründige, Schotterverwitterungsboden weist ein geringes Filtervermögen (Stufe 2) und eine hohe Durchlässigkeit (Stufe 3-4) auf. Die Bodenart ist schwach kiesiger, schluffig-sandiger Lehm bis kiesiger, toniger Lehm, nach 6 dm als sandiger, schwach schluffiger Kies.

Im Geltungsbereich und seinem Umfeld sind keine Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG § 23 bis 30, nämlich Naturschutzgebiete, Nationalparks, Naturdenkmäler, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturparks oder Landschaftsbestandteile, gesetzlich geschützte Biotope sowie Natura 2000- Gebiete oder Nachweise für Rote-Liste-Arten vorhanden.

Folgende Biotope nach der Amtlichen Biotopkartierung sowie Flächen nach Ökoflächenkataster liegen im Umfeld der Anlage:

- Biotop-Nr. 7929-1024 „Kiesweiher in ehemaligem Abbaugelände am Ostrand von Mindelheim“, 3 Teilflächen, nächstgelegene TF-001 ca. 30 m südlich, weitere 100 m und 130 m jenseits der Bahnlinie

Faunistisch relevante Merkmale / Beobachtungen 26.07.2012:

Grasfrosch – Rana Temporaria – Rote Liste Bayern Vorwarnstufe und geschützte Art nach Anhang V der FFH-Richtlinie

- ÖFK Ausgleichs- und Ersatzfläche (A/E-Fläche) 207156, ca. 30 m südöstlich
- ÖFK Ausgleichs- und Ersatzfläche (A/E-Fläche) 207189, ca. 100 m südöstlich
- ÖFK Ausgleichs- und Ersatzfläche (A/E-Fläche) 207157, ca. 130 m südöstlich
- ÖFK Ausgleichs- und Ersatzfläche (A/E-Fläche) 138654, ca. 550 m nordwestlich

Das Vorkommen des geschützten Grasfroschs wird durch die PV-Anlage nicht beeinträchtigt. Die Kiesweiher sind durch ca. 2 m hohe Bahnböschungen von der Anlage getrennt, deren Überwindung für die Art schwierig sein dürfte. Zudem gibt es keinen Anlaß für Amphibien, den Feuchtlebensraum zu verlassen.

Die Feldvogelkulissee- Kiebitz 792850010001 „Nassenbeuren West“ mit 5 - 7 Brutpaaren in 2017-2019 liegt 1,7 Kilometer nördlich des Plangebiets.

Der Mindelheimer Stadtwald im Osten ist in der Waldfunktionskarte als Erholungswald und als Schutzwald für das Landschaftsbild und als historischer wertvoller Waldbestand eingetragen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 7829-301.01 ist der „Angelberger Forst, ca. sechs Kilometer nordöstlich

Aufgrund der weiteren Entfernung und da der Betrieb der PV-Anlage zu keiner erhöhten Immissionsbelastung durch Stickstoff, Ammoniak etc. führt, ist eine Beeinträchtigung der Biotope, ÖFK-Flächen und des FFH-Gebiets auszuschließen.

Auf dem Gelände der PV-Anlage sind keine Vegetationsstrukturen vorhanden. Am Bahndamm der Bahnlinie stocken Gehölze, die im Zuständigkeitsbereich der Deutschen Bahn liegen.

saP- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zur „Erfassung bodenbrütender Vögel und Habitatpotentialanalyse Zauneidechse“, Version 2 vom 23.08.2022, Planungsbüro für Landschaft, Arten- und Naturschutz, Herr Reinhard Utzel aus Boos

Das Vorkommen geschützter Arten konnte nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Hier ist speziell die Zauneidechse zu nennen (oft Vorkommen an Böschungen entlang von Schienenwegen) oder offenlandbrütende Vogelarten wie Feldlerche, Kiebitz, Wiesenschafstelze und Wachtel.

Zur Überprüfung, ob ein Verbotstatbestand nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gegeben und daher eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich sein könnte, wurde die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung beauftragt.

Das Büro hat im Zeitraum vom April bis Ende Juli insgesamt neun Begehungen vorgenommen und kommt zu folgendem gutachterlichen Fazit (S. 12 saP).

„Für alle relevanten Arten kann ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden, wenn folgende Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden:..“

Die vom Gutachter aufgeführten Vermeidungsmaßnahme für die Zielarten Zauneidechse und Goldammer sind im Umweltbericht (Kap. 2.4) detailliert aufgeführt und wurden in die Satzung aufgenommen.

6. Geplante Nutzung

Das Planungsgebiet ist gem. § 11 Baunutzungsverordnung als sonstiges Sondergebiet (SO) „Photovoltaik“ festgesetzt.

Zulässig ist nur die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit allen zugehörigen Bestandteilen.

6.1 Modulflächen

Die Höhe der Modulbauwerke darf 3,20 m nicht überschreiten. Der Abstand der Unterkante zum Gelände muss mind. 0,80 m betragen. Die Aufständungen für die Module werden mit Rammfundamentierung befestigt und verankert.

Zum Einsatz kommen anti-reflexionsbeschichtete Module. Die Himmelsrichtungs-Ausrichtung, der sog. Azimut liegt bei 165 Grad, die Modulreihen sind also nach Südosten ausgerichtet. Die Modulneigung beträgt 20 Grad.

6.2 Technikgebäude

Die Flächeninanspruchnahme für die neu zu erstellenden Technikgebäude wird auf maximal 120 qm beschränkt (6 Technikgebäude mit jeweils maximal 20 qm).

Die Wandhöhen dürfen max. 3,00 m, die Firsthöhe max. 4,00 m betragen. Für eine landschaftsgemäße bauliche Gestaltung müssen die Fassaden der Technikgebäude mit einer senkrechten Holzschalung verkleidet oder in ruhigen Grün- oder Brauntönen/Graubeige gestaltet sein. Die Dächer sind in roten oder rotbraunen Farbtönen herzustellen.

6.3 Einzäunung

Aus versicherungstechnischen Gründen muss die Freiflächenanlage umzäunt werden. Eine Einfriedung ist nur innerhalb des Baufensters bis zu einer Höhe von 2,00 m zuzüglich mit Übersteigschutz von 30 cm über Bodenoberkante zulässig. Der Zaun ist ohne Sockel als verstärkter Industriezaun (Gitterzaun) mit mind. 15 cm Bodenfreiheit auszuführen, um für Kleintiere die Durchgängigkeit zu gewährleisten. Er ist in Grün oder dunklem Farbton zu errichten.

Der Zaun ist nur an der Baugrenze oder innerhalb zulässig.

6.4 Beleuchtung und Blendwirkung - Blendgutachten

Eine nächtliche Außenbeleuchtung der gesamten Anlage ist unzulässig. Für die notwendige Außenbeleuchtung sind wenig insektenschädliche Leuchtmittel zu verwenden und die Konstruktion der Lampen entsprechend auszuführen.

Eine Blendwirkung der Module auf die Verkehrswege (Bahnlinien im Osten und Westen, Bundes- und Staatsstraße) sowie auf die Wohngebäude Westen wurde durch ein Blendgutachten der Fa. Sonnwinn, Sachverständige für Photovoltaik, Version 2.1 vom 04.11.2022, untersucht.

Das vollständige Gutachten liegt bei

Das Gutachten geht von folgenden Annahmen aus, die in der Satzung so festgesetzt werden: Zum Einsatz kommen anti-reflexionsbeschichtete Module. Die Himmelsrichtungs-Ausrichtung, der sog. Azimut liegt bei 165 Grad, die Modulreihen sind also nach Südosten ausgerichtet. Die Modulneigung beträgt 20 Grad.

Ergebnis für die umliegenden Gebäude (vgl. S. 8):

Vom Gutachter untersucht wurden 5 Wohngebäude im Westen, die als Observationspunkte (OP) bezeichnet werden

„Die Grenzwerte des LAI-Leitfadens bez. Blendwirkungen in/auf schutzwürdige Räume können fast durchgängig eingehalten werden. Lediglich im obersten Stockwerk eines Mehrfamilienhauses (OP 4 im Süden) wird der Grenzwert für die jährliche Gesamtblenddauer zu Beginn des Betriebs überschritten. Mittelfristig wird der geplante Vegetationsstreifen zwischen Gebäude und Anlage die Sicht so weit einschränken, dass die Grenzwerte eingehalten werden. ...Die Blendzeiträume liegen ausschließlich in den frühen Morgenstunden, wo die Sonne tief steht und aus relativ gleicher Richtung scheint wie potentiell auftretende Reflexionen.“

„... Bei OP 4 werden pro Tag max. 26 Minuten und pro Jahr insgesamt ca. 2.600 Minuten Kernbelndungen auftreten. Der Grenzwert für die jährliche Blenddauer von 30 Stunden (1.800 Minuten) wird somit um ca. 13,3 Stunden überschritten, was als vertretbar eingestuft wird“ (vgl. S. 18).

Ergebnis für die umliegenden Verkehrswege (vgl. S. 8):

Vom Gutachter untersucht wurden die beiden Bahnstrecken sowie die Bundesstraße B 16 östlich und die Staatsstraße St 2518. Berücksichtigt wurde die unterschiedliche Augenhöhe von PKW-Fahrern (1,20 m), von LKW-Fahrern (2,65 m) und von Lokführern (2,40 m).

Lediglich auf der im Osten verlaufenden Bahnstrecke können in einem sehr begrenzten Umfang schwache Blendwirkungen entstehen. Sie werden als vertretbar eingestuft, da sie nur in 450 Minuten pro Jahr auftreten können (vorausgesetzt der Himmel ist nie bedeckt). Zudem scheint die Sonne stets sehr tief aus Richtung Westen und aus der gleichen Richtung wie die Reflexionen. Deren Intensität reicht nicht aus, um starke Blendwirkungen verursachen zu können (Sonne mittags 1000 W/qm, hier max. 75 W/qm). Auf keinem anderen Verkehrsweg werden Blendwirkungen auftreten.

„FAZIT: Die geplante PV-Anlage kann realisiert werden, ohne erhebliche Belästigungen für Anwohner sowie relevante Beeinträchtigungen für den Straßen- und Bahnverkehr zu verursachen“ (S. 8).

7. Erschließung

Die externe Erschließung und Zufahrt auf das Gelände erfolgt über den nördlich verlaufenden Feldweg auf Flur-Nr. 1665, der als „Verkehrsfläche“ in den Geltungsbereich aufgenommen wird. Der von Nordosten kommende, gut ausgebaute Feldweg (Flur-Nr. 1664) liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Der Flächenabschnitt im Norden befindet sich im Eigentum der Stadt, im weiteren Verlauf der Jagdgenossenschaft Mindelheim und zu einem kleinen Teilstück im Bereich der Abzweigung im Eigentum der DB Netz AG. Für diesen Abschnitt soll ein Gestattungsvertrag mit der Bahn geschlossen werden.

8. Eingriffsregelung und Ausgleich auf der Betriebsfläche

Der Bayerische Landtag hat am 23.09.2020 beschlossen, dass Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Regelfall ohne zusätzlichen Ausgleichsbedarf errichtet werden können (LT-Drs. 18/10017). Das neue Rundschreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 10.12.2021 „Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ setzt dieses politische Ziel um und definiert die Voraussetzungen, unter denen der Ausgleichsbedarf auf der Betriebsfläche der erbracht werden kann.

Die Planung der Anlage orientiert sich an den oben genannten Vorgaben und erfüllt diese vollumfänglich, so dass keine externen Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt werden müssen.

Detaillierte Angaben zu den Vermeidungsmaßnahmen und den definierten Kriterien enthält der Umweltbericht.

9. Gestaltungsvorschriften und grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan wurden neben den gestalterischen Festsetzungen zu den Technikgebäuden vor allem Festsetzungen zur Grünordnung und der Nutzung der Fläche unter den Modulen vorgenommen.

Flächenversiegelungen sind nur für die Trafohäuschen und die Rammung der Trägergestelle zulässig.

Die internen Wartungswege sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Gestaltung und Pflege unter den Modulflächen nach Vorgaben des Rundschreibens

Umgesetzt werden die im neuen Rundschreiben genannten Vorgaben zur Entwicklung und Pflege der Fläche unter den Modulen als extensiv genutztes, arten- und blütenreiches Grünland, das sich in Arten- und Strukturausstattung am Biotoptyp „Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland“ (BNT G212) orientiert.

- Einsaat mit zertifiziertem, gebietseigenem Saatgut, Gras- und Wildkräutermischung mit 30 % Kräuter, 70 % Gräser (Herkunftsgebiet 16 „Unterbayerische Platten- und Hügellregion“), z.B. Mischung 02 „Frischwiese/Fettwiese – die klassische Glatthaferwiese“ von Rieger-Hofmann
- Mahd 1-2-mal jährlich mit Abtransport Mähgut, nicht vor dem 30.6.
- Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm
- alternativ oder ergänzend ist eine standortangepasste Beweidung zulässig
- Mulchen der Fläche ist nicht zulässig
- Keine Verwendung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln
- Keine mineralische noch organische Düngung

Eingrünung

Die Eingrünung mit einer zweireihigen Hecke von 5 m Breite bzw. 10 m im Süden wird an der Süd-, West- und Ostseite der Anlage erfolgen. Mind. 10 % der Sträucher müssen Heister sein. Im Osten ist der Bahndamm bis zu 7 m höher als die Modulfläche, so dass die Anlage von hier nicht einsehbar ist. Auch ist die Böschung mit mehreren Strauchgruppen und Einzelbäumen bewachsen.

Im Osten ist ein Blühsaum anzulegen, angereichert mit Lesesteinhaufen, Gehölzstrukturen und offenen Flächen als Habitatsstrukturen.

Weitere Details zur Pflanzqualität, Pflanzenverwendung, Pflanzschema, gebietseigene Herkunft der Gehölze (Herkunftsgebiet 6.1 Alpenvorland) sind in der Satzung geregelt.

Bei allen Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze mit Herkunftsnachweis zu verwenden (autochthone Gehölze). Entsprechend der Lage des Landkreises Unterallgäu ist die Herkunftsregion 6.1 „Alpenvorland“ zu wählen.

Die detaillierten Erläuterungen zu den grünordnerischen Festsetzungen mit Gestaltung und Pflege der Flächen unter den Modultischen sind im Umweltbericht dargestellt bzw. in der Satzung festgesetzt.

10. Technische Versorgung

Die Stromleitungen werden als Erdkabel zu den Technikgebäuden geführt. Niederschlagswasser von den Modulen kann großflächig versickern.

Es ist nicht mit gewerblich oder auf andere Weise verschmutztem Abwasser zu rechnen.

11. Flächenbilanz

Flächenverteilung:

Geltungsbereich	68.597 qm
Sonderfläche PV	60.854 qm
private Grünfläche mit Heckenpflanzungen	4.266 qm
private Grünfläche extensive Wiese	1.835 qm
Verkehrsfläche	1.642 qm

Gesamtfläche: ----- **68.597 qm**

12. Immissionsschutz

Die nächstgelegenen Wohngebiete im Westen und Südwesten liegen etwa 70 – 100 m vom Plangebiet entfernt.

12.1 Luftverunreinigende Emissionen

Durch die Photovoltaikanlage sind keine Geruchs- und Staubbelastungen zu erwarten, die sich für die Bewohner negativ auswirken könnten.

12.2 Lärmemissionen

Die Wechselrichter haben nach Herstellerangaben zwischen 45 und 56 dB(A) Geräuschpegel. Sie befinden sich aber innerhalb der Technikgebäude, was die Belastung deutlich reduziert.

12.3 Blendeinwirkungen

Die Blendwirkungen sind möglichst zu minimieren. Derzeit wird ein Blendgutachten erstellt. Das Ergebnis liegt noch nicht vor, aber hier können sich durchaus Vorgaben für den Bebauungsplan ergeben. Denkbar wäre hier eine Drehung der Modulausrichtung oder andere technische Vorkehrungen. Die Ergebnisse werden in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet.

13. Abwasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser kann auf den Flächen versickern, Abwasser entsteht nicht durch die PV-Nutzung.

14. Umweltbericht

Der gemeinsame Umweltbericht zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung mit Anlagen liegt der Begründung als eigener Textteil bei.

Anlage 1: Geländeschnitt A – A` M 1:1.000

Anlage 2: Detail: Schnitt und Ansicht Module M 1:50

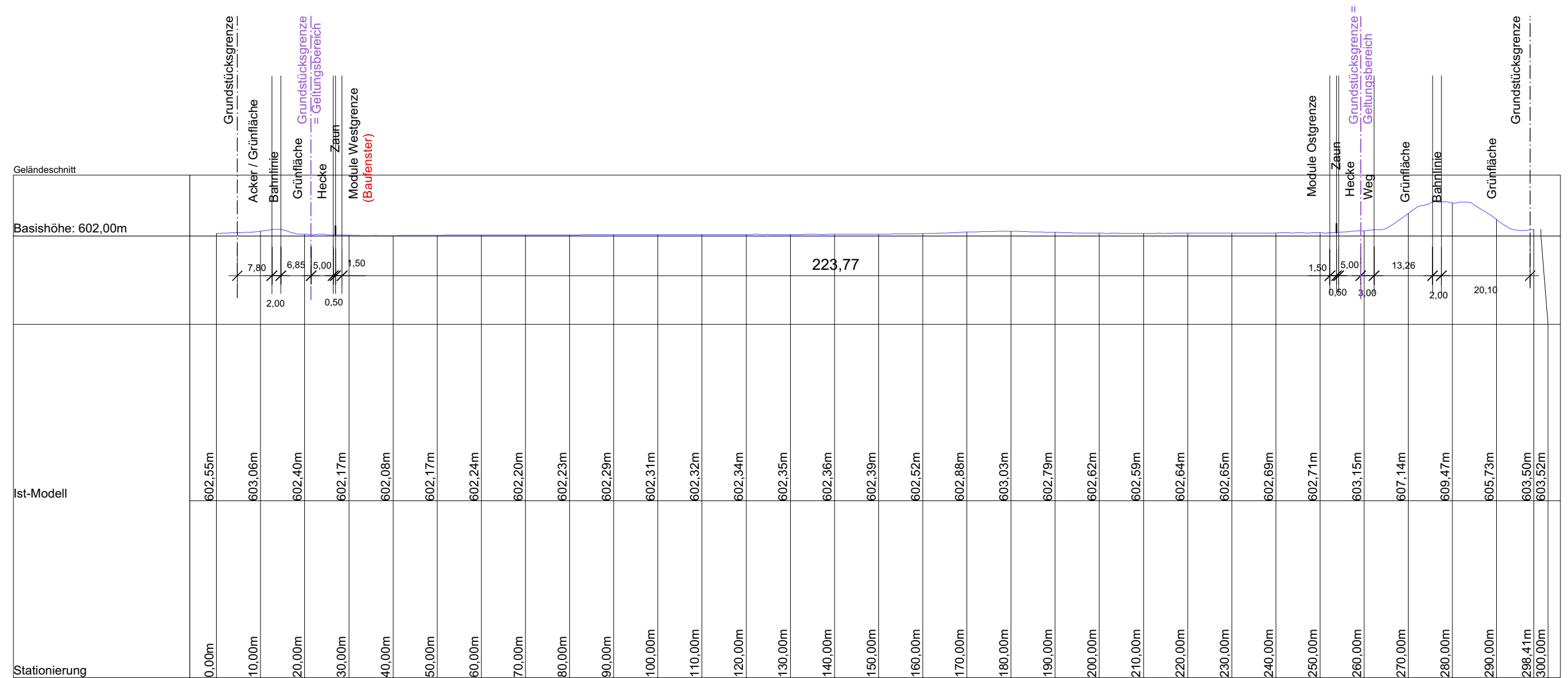
Anlage 3: Blendgutachten PVA Mindelheim, Version 2.1 vom 04.11.2022, Fa. Sonnwin, Sachverständiger für Photovoltaik, 25436 Moorrege

Anlage 4: saP- Gutachten „Erfassung bodenbrütender Vögel und Habitatpotentialanalyse Zauneidechse“, Verfasser: Reinhard Utzel, 23.5.2022

Stadt Mindelheim, den

.....
Dr. Stephan Winter, Erster Bürgermeister

Geländeschnitt von West nach Ost



Katrin Mohrenweis - Landschaftsarchitektin
Dipl.-Ing. Landespflege (univ.)

Bergstraße 11
86875 Emmenhausen
Tel.: 08246 - 960758
Fax.: 08246 - 960780
email: Mohrenweis.LA@t-online.de



Stadt Mindelheim:

Qualifizierter Bebauungsplan Nr. 605
Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage
"Freiflächen-PVA Gleisdreieck"

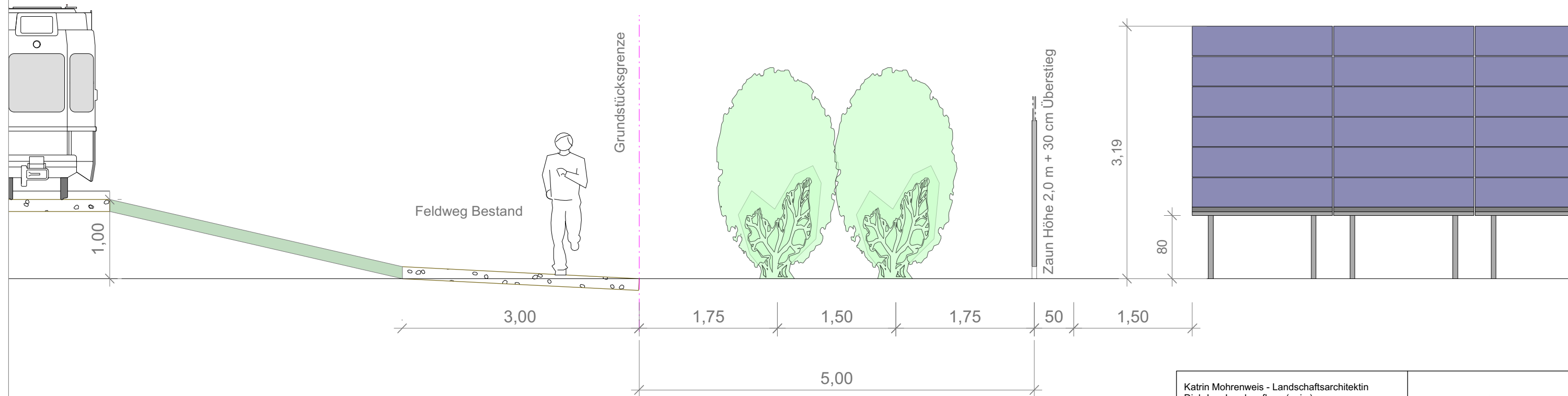
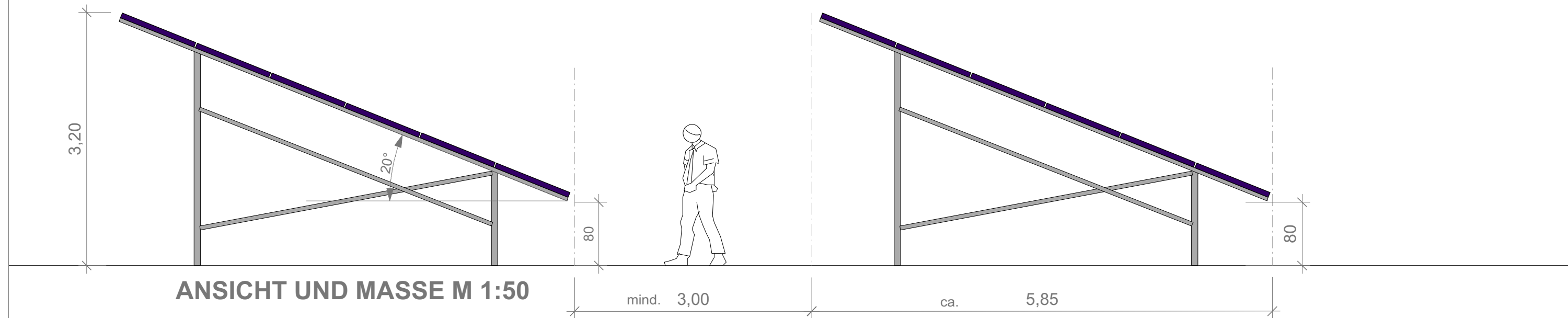
-Entwurf-

Anlage 1: Geländeschnitt A - A'

M 1:1.000

21.11.2022





Anmerkung: für Modultische nur beispielhafte Darstellung!
Detailplanung könnte auch ergeben, dass nur 1 Pfosten Modultisch trägt;
in Satzung festgelegt: Modulhöhe höchstens 3,20 m, Abstand der Tische
mindestens 3,0 m und Neigung Module 20°!

Katrin Mohrenweis - Landschaftsarchitektin
Dipl.-Ing. Landespflege (univ.)

Bergstraße 11
86875 Emmenhausen
Tel.: 08246 - 960758
Fax.: 08246 - 960780
email: Mohrenweis.LA@t-online.de



Stadt Mindelheim:

Qualifizierter Bebauungsplan Nr. 605
Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage
"Freiflächen-PVA Gleisdreieck"

-Entwurf-

Anlage 2: Schnitt und Ansicht Module

M 1:50



21.11.2022