



**BEBAUUNGSPLAN
„SOLARANLAGE
PULSÄCKER“
1. ÄNDERUNG**

TEIL A) PLANZEICHNUNG
(bleibt unverändert)

**TEIL B) TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN**

**TEIL C) BEGRÜNDUNG
FÜR DIE 1. ÄNDERUNG
MIT UMWELTBERICHT**

Vorentwurf vom 07.05.2024
Entwurf vom 09.07.2024
zuletzt geändert am 12.09.2024

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchhelm am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung · Landschaftsplanung · Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Reimlinger-Herz



**BEBAUUNGSPLAN
„SOLARANLAGE
PULSÄCKER“
1. ÄNDERUNG**

**TEIL B) TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN**

Vorentwurf vom 07.05.2024
Entwurf vom 09.07.2024
zuletzt geändert am 12.09.2024

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail Info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Reimlinger-Herz

A	PRÄAMBEL	3
1	Bestandteile des Bebauungsplanes	3
2	Rechtsgrundlagen	3
3	In-Kraft-Treten	3
B	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1	Geltungsbereich	4
2	Art der baulichen Nutzung	4
2.1	§11 BauNVO – sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Solaranlage	4
2.2	Bestandteile des Bebauungsplanes	4
3	Maß der baulichen Nutzung	4
3.1	Überbaubare Fläche	4
3.2	Höhe der baulichen Anlagen	4
4	Geländegestaltung	4
5	Niederschlagswasser	4
6	Versorgungsleitungen	5
7	Grünordnung	5
7.1	Allgemein	5
7.2	Pflanzgebot für Gehölzpflanzungen auf den Grünflächen	5
7.3	Grünfläche und Zwischenbereiche der Solarmodule	5
7.4	Zeitpunkt der Pflanzungen	6
8	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	6
8.1	Ausgleichsmaßnahme	6
8.2	Umsetzung und dingliche Sicherung	6
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)	7
1	Abstandsflächen	7
2	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen	7
2.1	Gestaltung der Dächer	7
2.2	Werbeanlagen und Außenbeleuchtung	7
3	Einfriedungen	7
D	HINWEISE	8
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche	8
2	Bodenschutz	8
3	Denkmalschutz	8
4	Brandschutz	8
5	Wasserwirtschaftliche Belange	9
6	Immissionen	9
E	VERFAHRENSVERMERKE	10
1	Aufstellungsbeschluss	10
2	Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	10
3	Billigungs- und Auslegungsbeschluss	10
4	Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	10
5	Satzungsbeschluss	10
6	Aufgestellt / Ausgefertigt	11
7	In-Kraft-Treten	11

A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Mertingen erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (**BauGB**, i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**, i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zul. geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371)) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**, i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zul. geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586)) den Bebauungsplan „Solaranlage Pulsäcker“ 1. Änderung als Satzung.

1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Solaranlage Pulsäcker“ i.d.F. vom **09.07.2024**, **zuletzt geändert am 12.09.2024** besteht aus

- A) Planzeichnung (gilt unverändert)
- B) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken

Beigefügt ist

- C) Begründung für die 1. Änderung mit Umweltbericht

Die textlichen Festsetzungen werden durch die 1. Änderung insgesamt ersetzt. Sich gegenüber dem bisherigen Stand ergebene Änderungen sind in blauer Schrift kenntlich gemacht. Die Planzeichnung ist von der 1. Änderung nicht betroffen und gilt unverändert.

Von der 1. Änderung des Bebauungsplanes bleiben weiterhin unberührt:

- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 09.03.2021

Die sonstigen Erläuterungen sind der Begründung des Original-Bebauungsplanes mit Rechtskraft vom 07.08.2021 zu entnehmen.

2 Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**, i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)).

Des Weiteren gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die kommunalen Satzungen nichts anderes bestimmen.

- a) Baugesetzbuch (BauGB)
- b) Planzeichenverordnung (PlanZV)
- c) Bayerische Bauordnung (BayBO)

3 In-Kraft-Treten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs.3 BauGB in Kraft

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- des **Planbereichs 1** umfasst die Flurnummer 1556 (TF) Gemarkung Mertingen (TF=Teilfläche).
- des **Planbereichs 2** umfasst eine Teilfläche der Fl.-Nr. 5271 (TF) Gemarkung Mertingen.

2 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§1 - 11 BauNVO)

2.1 §11 BauNVO – sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Solaranlage

Im Geltungsbereich wird ein Sonstiges Sondergebiet nach §11 Abs.2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Solaranlage“ (SO Solar) zur Nutzung der Sonnenenergie festgesetzt.

Im Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig

- Solarmodule (Freiflächen-Photovoltaikanlagen) in aufgeständerter (ohne Betonfundamente), statischer Ausführung
- Wärmeanlagentechnik (wie z.B. Wärmepufferspeicher, Container)
- Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen

2.2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Grünordnungsplan und der Planbereich 2 „Ausgleichfläche“ sind rechtsverbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes.

3 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§16 - 21 BauNVO)

3.1 Überbaubare Fläche

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6.

Dies beinhaltet die Überschirmung der Fläche durch Solarmodule in senkrechter Projektion sowie die dazugehörigen baulichen Anlagen.

3.2 Höhe der baulichen Anlagen

(§16 Abs.3 BauNVO)

Es werden folgende maximalen Gesamthöhen, gemessen ab dem bestehenden Gelände (=unterer Bezugspunkt) festgesetzt:

- Solarmodule: 3,0 m
- Wärmepufferspeicher: 14,65 m
- Betriebsgebäude 4,0 m

4 Geländegestaltung

Das Gelände darf insgesamt in seiner natürlichen Gestalt nicht verändert werden. Das vorhandene Landschaftsrelief ist zu erhalten.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind ausnahmsweise bis zu einer max. Höhenabweichung vom natürlichen Gelände bis 50cm zulässig.

Übergänge zwischen Auffüllungen und Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.

5 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist wie bisher breitflächig auf dem Grundstück zu versickern.

6 Versorgungsleitungen

Der Bestand und Betrieb der in der Planzeichnung dargestellten unterirdischen Leitungen ist zu gewährleisten. Innerhalb des Schutzstreifens von Leitungen dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Vorrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

Die jeweiligen Schutz-/Mindestabstände der Leitungen sind vom Bauherrn eigenverantwortlich und rechtzeitig mindestens drei Monate vor Beginn der Bautätigkeiten bei den jeweiligen Versorgungsträgern zu erfragen.

Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

7 Grünordnung

(§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

7.1 Allgemein

Die Gehölze sind bei einer Baumschule zu beziehen (in Baumschulqualität gemäß Bund deutscher Baumschulen (BdB) in genannter Qualität) und gemäß der Planzeichnung zu pflanzen.

Die Gehölze sind im Wuchs zu fördern, stets ausreichend zu wässern, bei Überwachsen auszumähen, freiwachsend und dauerhaft biotopprägend zu pflegen und zu erhalten.

Ausfälle sind innerhalb eines Jahres gleichwertig und gleichartig durch Nachpflanzung zu ersetzen. Eventuell anfallender Gehölzschnitt ist von der Fläche zu entfernen.

Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist im Geltungsbereich nicht gestattet.

Im Bereich der Grünordnung dürfen keine Leitungen verlegt werden. Wenn das unumgänglich ist bzw. die einzuhaltenen Mindestschutzabstände zwischen Leitung und Bepflanzung unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

Bei bestehenden Leitungen muss bei der eventuellen Durchführung von Baumpflanzungen darauf geachtet werden, dass Bäume in ausreichender Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Die Abstände sind bei den Versorgungsträgern zu erfragen. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

7.2 Pflanzgebot für Gehölzpflanzungen auf den Grünflächen

Gemäß Planzeichnung ist das Plangebiet im Randbereich mit einer 2-reihigen Strauchhecke einzugrünen. Es sind mindestens vier Arten aus der nachfolgenden Liste zu wählen und zu gleichen Teilen sowie gemischt in einem Abstand von 1,5 m zwischen den Pflanzen in der Reihe und 1,0 m zwischen den Reihen zu pflanzen.

Sträucher, Mindestpflanzqualität: 2xv, 60-100 cm hoch:

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crateagus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

7.3 Grünfläche und Zwischenbereiche der Solarmodule

Die im Plan dargestellten Grünflächen sowie die Zwischenbereiche der Solarmodule sind mit einer geeigneten Gras-Kräutermischung aus autochthonem/einheimischen Saatgut für frische Wiesenstandorte einzusäen (Kräuteranteil mind. 30%) und extensiv mittels Mahd oder Beweidung zu pflegen.

7.4 Zeitpunkt der Pflanzungen

Die Pflanzarbeiten müssen spätestens 1 Jahr nach Beginn der Baumaßnahme beendet sein.

8 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

8.1 Ausgleichsmaßnahme

Der erforderliche Ausgleich wird auf Fl.-Nr. 5271 (TF), Gemarkung Mertingen festgesetzt und ist diesem Bebauungsplan gem. §9 Abs.1a BauGB zugeordnet. Im Planbereich 2 „Ausgleichsfläche“ ist die externe Maßnahmenfläche (1.791 m²) dargestellt. Die nachfolgenden Maßnahmen sind Bestandteil dieses Grünordnungsplans.

Die Berechnung der Ausgleichsflächen ist der Begründung des Original-Bebauungsplanes mit Rechtskraft vom 07.08.2021 zu entnehmen.

Bestand: Acker

Entwicklungsziel: Extensivgrünland

Folgende Maßnahmen werden festgelegt.

- sofortiger Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und Düngung jeglicher Art
- Bodenvorbereitungen im Spätsommer/Herbst (ab etwa Mitte September) durch pflügen oder fräsen des Bodens mit anschließender Bearbeitung mit Egge, Kreiselegge o. Fräse zur Herstellung einer feinkrümeligen Bodenstruktur
- anschließend Einsaat mit einer geeigneten Gras-Kräutermischung (autochthones/einheimisches Saatgut, Kräuteranteil mind. 50%) und anwalzen des Saatgutes
 - alternativ Mahdgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche aus der Umgebung (zuvor abzustimmen mit der Unteren Naturschutzbehörde)
- Hitze und Trockenphasen von mehr als einer Woche sind unbedingt zu vermeiden, andernfalls ist aktiv zu bewässern
- nach erfolgtem Anwuchs: weitergehende Pflege über eine 2-schürige Mahd (erster Schnitt zwischen Mitte Juni und Anfang Juli, zweiter Schnitt ab September) mit Mahdgutabtransport etwa 3 Tage nach der Mahd (um Samen-Nachreife zu ermöglichen),
- die Ausgleichsfläche darf nicht eingezäunt werden

8.2 Umsetzung und dingliche Sicherung

Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu beginnen. Spätestens ein Jahr nach Inbetriebnahme der Anlage müssen alle oben genannten Erstgestaltungsmaßnahmen durchgeführt und abgeschlossen sein. Fünf Jahre nach Bauende ist eine Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Die dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche ist nicht erforderlich, da sich das Flurstück im Eigentum der Gemeinde Mertingen befindet.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

1 Abstandsflächen

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art.6 der BayBO (Bayerische Bauordnung).

2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

(Art.81 Abs.1 Nr.1 BayBO)

2.1 Gestaltung der Dächer

Für Betriebsgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 6 bis 30° sowie Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 6° zulässig.

Dacheindeckungen sind in roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Weiterhin ist eine Ausführung als Gründach zulässig.

2.2 Werbeanlagen und Außenbeleuchtung

(Art.81 Abs.1 Nr.2 BayBO)

Beschilderungen und Werbeanlagen sind nur in nicht-elektrischer bzw. unbeleuchteter Ausführung zulässig, wobei diese auf eine maximale Fläche von 15,0 m² sowie den Zufahrtsbereich beschränkt werden müssen. Fahnenmasten dürfen eine Höhe von 9,0 m nicht überschreiten.

Zusätzlich sind Werbeaufschriften an den baulichen Anlagen / Gebäudeaußenflächen zulässig.

Für eine eventuell benötigte Außenbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insektenschonende Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden.

3 Einfriedungen

(Art.81 Abs.1 Nr.5 BayBO)

Einfriedungen sind in Form von Maschendraht- oder Stahlgitterzäunen bis max. 2,5 m Höhe ohne Sockel zulässig. Maximal 25 % der Einfriedung dürfen ergänzend mit einer Holzverkleidung versehen werden. Ein Übersteigschutz in Form von Stacheldraht am oberen Zaunende ist zulässig.

Die Einzäunung der Anlage ist so zu gestalten, dass sie für Kleintiere keine Barrierewirkung entfaltet. Dies kann z.B. durch einen angemessenen Bodenabstand (mindestens 15 cm) des Zaunes oder ausreichende Maschengrößen (ca. 15 cm x 15 cm) im bodennahen Bereich gewährleistet werden. Der Einsatz von Stacheldraht ist im bodennahen Bereich unzulässig.

Die Einfriedung muss von der Grundstücksgrenze mind. 50 cm zurückversetzt erfolgen. Die derzeit geplante Lage der Einfriedung ist in der Planzeichnung dargestellt.

D HINWEISE

1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend die zuständige Behörde einzuschalten, die alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Es kann 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 empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

2 Bodenschutz

Mit §12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der DIN 19 731 bestehen Normen, die den Umgang mit kulturfähigem Boden regeln. Im Zuge der weiteren Planung / Ausführung sind folgende Hinweise zum Schutz des Bodens zu beachten:

- Sicherung und Lagerung von Boden: Die Sicherung von Böden erfolgt möglichst nur bei trockenen bis schwach feuchten Bodenverhältnissen. Kulturfähiger Boden wird mittels bodenschonender Verfahren gesichert und in Mieten gelagert.
- Rückbau bauzeitlich beanspruchter Flächen: Von bauzeitlich beanspruchten Flächen werden ortsfremde Materialien entfernt. Verdichtungen des Unterbodens werden gelockert, um die Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Der Oberboden wird möglichst am gleichen Standort sowie im Regelfall in der ursprünglichen Mächtigkeit wieder aufgetragen.

Die Ausbringung von Bodenaushub auf landwirtschaftlichen Flächen sind vorher der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

3 Denkmalschutz

Östlich des Geltungsbereiches befindet sich das Bodendenkmal D-7-7331-0158 „Straße der römischen Kaiserzeit“. Der Geltungsbereich wurde daher auf mögliche Funde hin untersucht. Die Erlaubnis hierfür wurde am 11.01.2021 durch die Untere Denkmalschutzbehörde mit Az. (401-3242)-2021/0011 DU erteilt.

In der Zeit vom 15.02. bis 17.02.2021 wurden die archäologischen Grabungen durch das Büro Archäologie-Zentrum GmbH, Günzburg, vertr. durch Frau Anja Seidel, in ausreichendem Umfang und räumlich zielgerichtet durchgeführt. Der Bericht der Grabungsergebnisse wurde dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde zugestellt. Nachdem keine Funde festgestellt wurden, erteilte die Untere Denkmalschutzbehörde am 22.02.2021 mit Az. (401-3242)-2021/0011 DU die Freigabe des Geländes zur weiteren bauseitigen Nutzung.

4 Brandschutz

Auf die Bestimmungen der BayBO hinsichtlich des Brandschutzes wird besonders hingewiesen. Im Rahmen des Bauantrages soll der Vorhabenträger ein ausreichendes Brandschutzkonzept (Löschmittel, Feuerwehrezufahrt usw.) nachweisen. Eventuell notwendige bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen sind vorzulegen.

5 Wasserwirtschaftliche Belange

Die Verwendung wassergefährdender Stoffe im Betriebsgebäude (z.B. Trafostation) ist vom Landratsamt Donau-Ries, fachkundige Stelle, zu beurteilen. Entsprechend bauliche Vorkehrungen sind je nach Bedarf zu treffen (z.B. wasserdichte Wanne, etc.).

Im Falle einer Beeinträchtigung z. B. durch Rammung der Unterkonstruktion bzw. Beseitigung von Sammlern und Drainagen ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen.

Es kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass es bei entsprechenden Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommt. Es wird empfohlen das Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge – Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“ sowie das DWA-Themenheft T1 /2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten - Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ zu beachten.

6 Immissionen

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zu Staubentwicklungen kommen. Der Staub kann sich auf den Kollektoren niederschlagen und ggf. zu Leistungseinbußen führen. Die Staubemissionen und –Immissionen sind durch den/die Anlagenbetreiber und deren Rechtsnachfolger uneingeschränkt und unentgeltlich zu dulden.

Ggf. sind Gutachten (z.B. Spiegelungen/Blendwirkungen der Freiflächen-Photovoltaikanlage, Lärm- oder Geruchauswirkungen der Wärmetechnikanlage) nach Aufforderung durch die zuständige Fachstelle im Landratsamt mit dem Bauantrag vorzulegen.

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Mertingen hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **07.05.2024** die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **25.05.2024** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die Gemeinde Mertingen hat die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom **07.05.2024** gem. §3 Abs.1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom **27.05.2024 bis einschließlich 28.06.2024** Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **25.05.2024** ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurde die die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.1 BauGB durchgeführt.

3 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat Mertingen hat am **09.07.2024** die Abwägung der Eingegangenen Stellungnahmen vorgenommen. Der Gemeinderat Mertingen hat am **09.07.2024** den Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **09.07.2024** mit den im Rahmen der Abwägung beschlossenen Änderungen gebilligt und die Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs.2 BauGB beschlossen.

4 Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **09.07.2024** sowie die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **22.07.2024 bis einschließlich 23.08.2024** öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **20.07.2024** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB durchgeführt.

5 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Mertingen hat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **09.07.2024**, **zuletzt geändert am 12.09.2024** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **12.09.2024** als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Mertingen, den **13.09.2024**

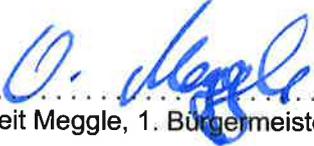

.....
Veit Meggle, 1. Bürgermeister



6 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss Gemeinderates vom **12.09.2024** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Mertingen, den **13.09.2024**


.....
Veit Meggle, 1. Bürgermeister



7 In-Kraft-Treten

20. Sep. 2024

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
Die Bebauungsplanänderung samt all ihrer in der Präambel aufgeführten Bestandteile und beigefügten Dokumente wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Mertingen zur Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mertingen, den **23. Sep. 2024**


.....
Veit Meggle, 1. Bürgermeister





**BEBAUUNGSPLAN
„SOLARANLAGE
PULSÄCKER“
1. ÄNDERUNG**

**TEIL C) BEGRÜNDUNG
FÜR DIE 1. ÄNDERUNG
MIT UMWELTBERICHT**

Vorentwurf vom 07.05.2024
Entwurf vom 09.07.2024
zuletzt geändert am 12.09.2024

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchhelm am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail Info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG : Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Reimlinger-Herz

A	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	3
1	Rechtliches und Ziel der Aufstellung.....	3
1.1	Rechtskraft.....	3
1.2	Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren.....	3
1.3	Anlass/Erfordernis und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes.....	3
2	Planungsrechtliche Situation.....	3
3	Umweltprüfung.....	3
4	Lage des Plangebietes.....	4
B	NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	4
1	Grundlagen.....	4
2	Bestand.....	4
3	Konflikte.....	4
C	UMWELTBERICHT	5
1	Allgemeines.....	5
2	Beschreibung und Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen.....	5
3	Aussagen zur Umweltverträglichkeit.....	5

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Rechtliches und Ziel der Aufstellung

1.1 Rechtskraft

Der Bebauungsplan „Solarpark Pulsäcker“ erlangte am 07.08.2021 Rechtskraft durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses.

1.2 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; [...] - § 1 Abs. 3 BauGB

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. - § 1 Abs. 5 BauGB

Die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung [...]. - § 1 Abs. 8 BauGB

1.3 Anlass/Erfordernis und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Solaranlage Pulsäcker“ sieht unter Punkt B 3.2 der textlichen Festsetzungen eine max. Höhe des Wärmepufferspeichers von 8,0 m vor. Der ursprüngliche Bedarf für die Sicherstellung der Wärmeversorgung waren kleine Pufferspeicher, die mit Überschussstrom im kleinen Maß Wärme mittels Heizstab in den Puffer speichern sollten.

Aufgrund des sich wegen des massiven Netzausbaues ergebenden erheblich größeren Wärmebedarfs ist diese Planung obsolet. Vielmehr werden größere Erzeugungskapazitäten benötigt, die mittels einer industriellen Luftwärmepumpenanlage durch Freiflächen-Photovoltaik-Strom zzgl. Netzstrom gespeist werden soll. Da die Sonne nur Tagsüber scheint, Bedarfsspitzen aber frühmorgens und abends außerhalb der Sonnenscheinzeit liegen, ist eine Speicherung der Wärme für diese Zeiten notwendig. Um die Speicherung sicherstellen zu können, sind deutlich größere Speicher als ursprünglich geplant erforderlich. Der Pufferspeicher soll deshalb eine Höhe von 14,65 m erhalten.

Zudem sollen Werbeanlagen in einem gewissen Umfang ermöglicht werden, damit das Projekt und die Verantwortlichen entsprechend präsentiert werden können.

Damit die Bebauungsplanänderung lesbar/nachvollziehbar bleibt, wurden die textlichen Festsetzungen insgesamt aktualisiert und Änderungen dabei in blauer Schrift kenntlich gemacht. Die Planzeichnung und der Planbereich 2 sind von der 1. Änderung nicht betroffen und gelten unverändert.

2 Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Mertingen stellt das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet gem. §11 BauNVO mit Zweckbestimmung: Solaranlage dar, sodass die Bebauungsplanänderung aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt ist.

3 Umweltprüfung

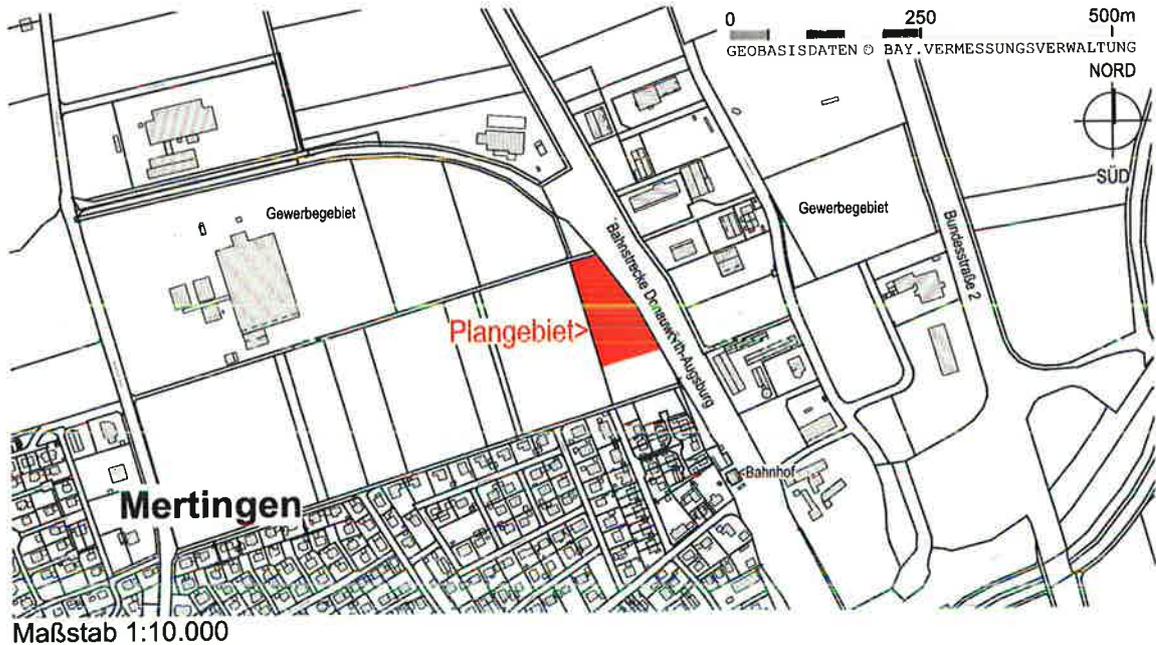
Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Grundlagen hierzu sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan erarbeitet.

4 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Osten von Mertingen direkt an der Bahnstrecke. Umliegend befindet sich gewerbliche Bebauung sowie Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutzte Freiflächen. Das Bebauungsplangebiet wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt (TF = Teilfläche):

- **Im Norden** durch die Fl.-Nrn. 1344 (Wirtschaftsweg)
- **Im Osten** durch die Fl.-Nrn. 5646 (Bahn-Grundstück)
- **Im Süden** durch die Fl.-Nr. 1556 (TF, Sportplatz)
- **Im Westen** durch die Fl.-Nrn. 1557 (Acker)

jeweils Gemarkung Mertingen.



B NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

1 Grundlagen

§1a des Baugesetzbuches (BauGB) regelt die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz und die Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung. Das Gesetz sieht die Miteinbeziehung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§14 BNatSchG) in die Bauleitplanung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

2 Bestand

Das Plangebiet ist bereits mit einer Solaranlage bebaut. Der südliche Randbereich entspricht den Festsetzungen und ist als Grünfläche mit Gehölzen ausgebildet.

3 Konflikte

Da die vorliegende Bebauungsplanänderung lediglich die Anpassung der zulässigen Höhe für den Wärmepufferspeicher sowie die Zulässigkeit von Werbeanlagen zum Ziel hat und sich dadurch keine neuen Eingriffsflächen ergeben, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange der Umwelt zu erwarten.

Eine erneute Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist daher nicht erforderlich. Der seinerzeit festgelegte Ausgleich bleibt bestehen und ist in den textlichen Festsetzungen abgehandelt.

C UMWELTBERICHT

1 Allgemeines

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß §2 Abs.4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs.6 Nr.7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

2 Beschreibung und Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine erhebliche Umweltauswirkung auf die nach Anlage 1 BauGB zu prüfenden Schutzgüter.

Es erfolgt lediglich die Änderung der Höhe des zulässigen Wärmepufferspeichers entsprechend dem Bedarf und die Zulassung von Werbeanlagen in einem verträglichen Ausmaß. Dabei werden weder zusätzliche Eingriffe noch neue Nutzungen zugelassen, die nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt hätten.

3 Aussagen zur Umweltverträglichkeit

Die Umweltverträglichkeit der Bebauungsplanänderung ist unter Berücksichtigung aller Schutzgüter der Umwelt gegeben.

