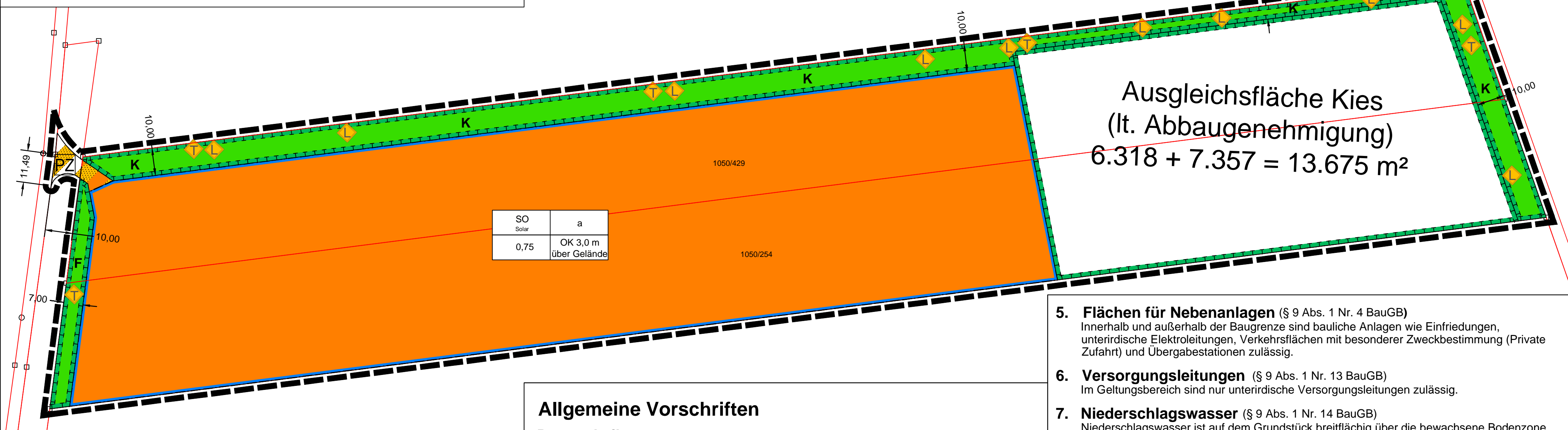


# Teil A - Planzeichnung M 1 : 1000



## Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

**Legende** - Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

### 1. Art der baulichen Nutzung

**SO-Solar** Sonstiges Sondergebiet - Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)  
Zweckbestimmung Solar - Photovoltaik

### 2. Maß der baulichen Nutzung

**GRZ** Grundflächenzahl, hier: 0,75 (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

**OK 3,0 m über Gelände** Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen, hier: 3,0 m (§ 18 Abs.1 BauNVO)

**a** abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone	Art der baul. Nutzung	Bauweise
	GRZ	Höhe baul. Anlagen

### 3. Baugrenzen

**Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

### 4. Verkehrsflächen

**PZ** Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung hier: Private Zufahrt (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

**Einfahrt** (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

### 5. Grünordnung

**K F** Private Grünfläche Kalkmagerrasen, Flachlandmähwiese (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

**Ausgleichsmaßnahme: Totholz-/ Lesesteinhaufen** (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

### 6. Sonstige Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen

**Geltungsbereich des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs.7 BauGB)

**Bemaßung, Angabe in Meter**

Geplante Höhen in Meter über NN

Flurstücksgrenzen mit "genauen Grenzpunkten"

# Teil B - Textliche Festsetzungen

## Präambel

Die Gemeinde Obermeitingen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. LK 3634 ) und zuletzt geändert am 10.09.2021, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S 588) (BayRS 2123-1-1) und zuletzt geändert am 25.05.2021, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) (BayRS 2020-1-14) und zuletzt geändert am 09.03.2021, des § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29.7.2009 (BGBl I S. 2542 ) und zuletzt geändert am 18.08.2021 und des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U ) und zuletzt geändert am 23.06.2021

den Bebauungsplan "Freiflächen-Photovoltaikanlage Lechfeldmäher" als Satzung.

## Allgemeine Vorschriften

### Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus Teil A Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen im Maßstab 1 : 1000, Teil B Festsetzungen durch Text und Teil D Begründung, jeweils in der Fassung vom \_\_\_\_2021.

### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Teilflächen der Flurstücke 1050/244, 1050/254 und 1050/429 der Gemarkung Obermeitingen mit einer Gesamtläche von 3,4112 ha.

## Textliche Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein **Sonstiges Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung „**Photovoltaik**“ zur Nutzung der Sonnenenergie festgesetzt. Zulässig sind Modultische in Metallkonstruktion mit darauf befestigten Photovoltaikmodulen, wie im Systemschnitt beispielhaft dargestellt. **Nebenanlagen:** Innerhalb und außerhalb der Baugrenze sind bauliche Anlagen wie Einfriedungen, unterirdische Elektroleitungen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Private Zufahrt) zulässig.

### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Bauliche Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Wandhöhe der baulichen Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO darf maximal 3,0 m betragen, im Böschungsbereich maximal 2 m. Als Wandhöhe gilt das Maß von der im Rekultivierungsplan vorgesehenen Geländeoberfläche bis zur obersten Kante der baul. Anlagen. Der Zaun ist mit einer maximalen Höhe von 2,30 m über Gelände, bei 15 cm Bodenfreiheit, herzustellen.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,75 festgesetzt. Unter Hinweis auf § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksteile zwischen den Modulreihen weder auf die Grundflächenzahl noch bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einbezogen bzw. mitgerechnet werden.

### Zeitraum der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (2) ist die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung als "Freiflächen-Photovoltaikanlage" mit Beendigung der Nutzung zur Stromerzeugung hinfällig. Danach fällt der Geltungsbereich unter das Regime Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Nachfolgenutzung ist Fläche für die Landwirtschaft (gemäß gültigem Rekultivierungsplan).

### Bauweise und Gestaltung

Es gilt die abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass die Modultischreihen mit einer Länge > 50 m zulässig sind. Der Zaun ist als verzinkter Metallzaun mit stacheldrahtlosem Übersteigschutz, ohne Sockel, mit 15 cm Bodenfreiheit herzustellen. **Stellflächen und Zufahrt** dürfen nicht versiegelt werden. Schotterrassen oder Wegeköffer aus nichtbindigem Kies sind zulässig.

Teilflächen der Flurnummern 1050/254 und 1050/429 liegen im Bereich des genehmigten Vorhabens „Kiesabbau mit Rekultivierung ohne Wiederverfüllung Gemarkung Obermeitingen“. Die Genehmigungsbescheide „Kiesabbau mit Rekultivierung ohne Wiederverfüllung Gemarkung Obermeitingen Flurnummer 1050/254“ vom 18.12.2006 AZ: K-1026-2006-8 und gleichlautend für die "Flurnummer 1050/429" vom \_\_\_\_2006 AZ: K-\_\_\_\_ als Teil vom „Gesamtkonzept zum Trockenkiesabbau östlich der Kolonie Obermeitingen“. Die Geländeoberfläche ist demnach mit den ausgetragenen Böden gem. Rekultivierungsplan, Rekultivierungsabschnitt II Punkt 5.2.2, zu behandeln, mit unten aufgeführten Ausnahmen: **Grubensohle:**

- Aufbau Unterboden 20 bis 30 cm Abraum (Rotlage), darüber 20 bis 30 cm Oberboden.
- Höhen lt. Rekultivierungsplan sind in die Planung übernommen.
- An der Grenze zu den Ausgleichsflächen gemäß Rekultivierungsplan ist eine weich ausgeformte Sickermulde so anzulegen, dass Oberflächenwasser aus dem Planungsgebiet zurückgehalten wird und die Ausgleichsflächen nicht mit Nährstoffen angereichert werden.

**Westliche Böschung:**

- Aufbau Unterboden darüber 20 bis 30 cm Oberboden
- Abflachung im Bereich von 1:6.

**Nördliche Böschung:**

- Aufbau Unterboden Abraum (Rotlage)
- Abweichend vom Rekultivierungsplan ist die nördliche Böschung des Geltungsbereiches statt im Verhältnis zwischen 1:1,5 bis 1:3 im Bereich zwischen 1:2,5 bis 1:3 abzufachen, sofern das Ausbuhmaterial ausreichend ist.

Böschungen der Ausgleichsflächen für den Kiesabbau bleiben unverändert wie im Rekultivierungsplan festgelegt.

**Abstandsflächen:**

- Vorgabe des Rekultivierungsplanes:
- Abbau der wallförmigen Zwischenlager (Oberboden und Rotlage)
- Aufbau Unterboden Abraum (Rotlage)

### Abweichende Gestaltung im Bereich "Private Grünfläche"

- **Abweichende Gestaltung der nord- und östlichen Abstandsflächen - Ziel Kalkmagerrasen:**
- Der Aufbau aus Braum (Rotlage) ist bis zur anstehenden durchlässigen Kiesschicht abzutragen und in die Böschungen einzubauen, jedoch nicht in die Ausgleichsflächen für den Kiesabbau.
- Auf die freigelegte Kiesschicht ist im Mittel 40 cm dick nicht bindiger Kies aus dem Planungsgebiet einzubauen.
- **Abweichende Gestaltung der westlichen Abstandsfläche - Ziel Flachlandmähwiese:**
- Der Aufbau aus Braum (Rotlage) ist bis zur anstehenden Oberboden- bzw. Rotlage-schicht abzutragen und in die Böschungen einzubauen, jedoch nicht in die Ausgleichsflächen für den Kiesabbau.
- Auf die freigelegte Bodenschicht ist im Mittel 40 cm dick steinreicher Oberboden ausgemagert mit 10 % Kies einzubauen, beides aus dem Planungsgebiet.
- **Abweichende Vorgaben für alle Abstandsflächen Kalkmagerrasen u. Flachlandmähwiese**
- Die Oberfläche aller Abstandsflächen erhält in Richtung zu den Böschungen lt. Rekultivierungsplan eine Neigung von 4 bis 24 %.

### 8.2.5 Anpflanzen von Sträuchern im Kalkmagerrasen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB):

Es besteht ein Pflanzgebot mit Bindungen für Bepflanzungen auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen. Im Bereich der anzulegenden Kiesflächen ist eine rein lineare Anpflanzung zu vermeiden - dabei sind vorwiegend Einzelpflanzen vorzuziehen. 7 Pflanzgruppen von 2 bis 3 Sträuchern sind zulässig, wobei ein Pflanzabstand von 2 m einzuhalten ist. Als Stützhilfe sind je Pflanze Pflanzgruben mit ca. 0,05 m<sup>3</sup> Oberboden-Sandgemisch im Verhältnis 1:1 einzubauen. Im Mittel ist je 15 m der ca. 660 m langen Kiesfläche eine Pflanze der nachfolgenden Liste zu setzen, insgesamt 45 Stück. Gehölze ohne Ballen der folgenden Liste sind zu verwenden, mit Mindestlieferhöhe 1,0 m für oberirdische Pflanzenteile. Soweit erhältlich ist autochthones Pflanzenmaterial mit Herkunftsnachweis zu verwenden.

Deutscher Name	Botanischer Name	Stück
Hartriegel	Cornus sanguinea	3 St.
Weißdorn	Crataegus monogyna	2 St.
Liguster	Ligustrum vulgare	5 St.
Waldkiefer	Pinus sylvestris	5 St.
Schlehe	Prunus spinosa	4 St.
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus	2 St.
Ackerrose	Rosa arvensis	10 St.
Hundrose	Rosa canina	5 St.
Brombeere	Rubus fruticosus	6 St.
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	3 St.

Bei Anpflanzungen von Sträuchern über 2 m Höhe sind folgende Mindestabst. einzuhalten: Mindestabstand zu landwirtschaftlichen Flächen 4,2 m von Mitte Strauch; Mindestabstand zu Wegegrundstücken 2,2 m von Mitte Gehölz.

Sträucher und sonstige Vegetationsflächen müssen fachgerecht gepflegt und auf die Dauer des Eingriffs erhalten werden. Die Gehölzpflanzungen können ggf. fachgerecht verjüngt werden, so dass der natürliche Habitus des Gehölzes nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Im Anschluss an die Gehölzsaumung ist die natürliche Entwicklung von Gehölzsaumvegetation zu fördern und deren Bestand zu pflegen. Die Flächen sind von Acker- und Wiesenunkräutern frei zu halten, zum Schutz der Nachbarflächen. Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen und die Entwicklung der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe darf durch die Soalanlage nicht beeinträchtigt werden.

Die Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind spätestens in der auf die Inbetriebnahme folgenden Pflanzperiode fertigzustellen. Die Ausgleichsflächen sind zugunsten des Freistaates Bayern dinglich zu sichern und in das kommunale Ökokaater einzutragen. Nachweise hierüber sind der uNb vorzulegen.

**8.3 Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:** Nach der Fertigstellungspflege und Abnahme hat eine dreijährige Entwicklungspflege zu erfolgen. Mager säure- und Wiesensand ist die natürliche Entwicklung von Gehölzsaumvegetation zu fördern und deren Bestand zu pflegen. Das Schnittgut ist zu entfernen. Die Mahd erfolgt nur auf den Flächen, auf denen Bedarf besteht. Die Gehölzpflanzungen können bei Bedarf fachgerecht verjüngt werden.

**8.4 Kontroll- und Dokumentationspflicht des Betreibers der Anlage** Die Beauftragung einer ökologischen Baubetreuung wird festgesetzt. Den Pflegebeauftragten ist eine Pflegeanleitung mit den für die Pflege relevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes auszuhändigen. Die Pflegemaßnahmen sind zu dokumentieren und der uNb jährlich vorzulegen.

**9. Immissionsschutz** Mit dem Bau der Anlage darf erst begonnen werden, wenn ein vom Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr akzeptiertes Blendgutachten vorliegt. Die Technik der Photovoltaikanlage ist entsprechend den Vorgaben des Blendgutachtens auszuführen, u.a. die Verwendung von reflexionsarmen, hochabsorbierenden Modulen und reflexionsfreien Modulrahmen und die Vorgaben zur Geometrie der Modultische.

**10. Werbeanlagen** Zwei Informationstafeln mit jeweils maximal 1,75 m<sup>2</sup> Größe sind zugelassen - auf ihr dürfen Logos, Namen und Adressen des Betreibers und der Firmen stehen, sowie Informationen und Daten zur Anlage. Fremdwerbung, grelle Materialien und leuchtende Farben sind nicht zulässig.

**11. Grundwasser- und Bodenschutz** Zum Reinigen der PV-Anlagen ist ausschließlich reines Wasser zu verwenden. Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Dateninformationssystem (ABUDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind im Geltungsbereich keine gefahrenverächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt. Sollten Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so ist die untere Abfall-/Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs.3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i. V. m. Art 12 BayBodSchG zu informieren und ggf. in Abstimmung mit der Behörde weitere Maßnahmen zu treffen. Für die Nachfolgenutzung der Kiesabbauareale ist der Ausschluss eines externen Stoffstromes (Fremdmaterial) nachzuweisen.

**12. Möglichkeit des Nassbaues auf angrenzenden Flächen** Im Bebauungsplan wird eventuellen Interessen eines Nassbaues entgegengekommen, mit folgenden Festsetzungen für das Planungsgebiet. Reduzierung des Schutzabstandes bis auf 0,5 Meter außerhalb der Grundstücksgrenze. Bedingung hierfür ist die Einhaltung der fachlich erforderlichen Böschungsneigungen auf Basis beizubringender Standsicherheitsnachweise der Interessenten für angrenzenden Nassabau. Gemeinsamer Abbau der Böschung zwischen späterem Nassabbau auf dem Planungsgebiet und angrenzendem Nassabbau. Bedingte Beendigung der Solarnutzung bei Aufnahme des Nassbaues durch den Verfügungsberechtigten über die plangegenständlichen Grundstücke.

**13. Brandschutz** Im Zuge der Errichtung der Anlage ist mit der örtlichen Feuerwehr ein Brandschutzkonzept nach DIN 14 095 abzustimmen. Am Tor ist die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die Anlage sichtbar anzubringen. Im Alarmierungsplan ist die Adresse und Erreichbarkeit des Energieversorgungsunternehmens zu hinterlegen. Die Zugänglichkeit zu sämtlichen Anlagenteilen muss mit den gängigen, der Feuerwehr zur Verfügung stehenden Gerätschaften (z.B. Bolzenschneider) zu erzielen sein. Sollte es sich bei nicht um einen eingestiegenen Bereich handeln, ist der Feuerwehr eine Zugangsmöglichkeit in Form eines Feuerweherschlüsseldepots vorzuhalten. Dies gilt auch für den Fall, dass ein elektronisches Tor verwendet wird. Für den Transformator ist ein zertifiziertes Fertigtell-Gebäude verwendet, das zum Schutz vor dem Austritt von wassergefährdenden Stoffen mit öldichten Auffangeinrichtungen ausgestattet ist.

**14. Monitoring** Das Monitoring zur Entwicklung der Schutzgüter innerhalb der Geltungsbereiche der zwei Anlagen ist durch einen Sachverständigen im 1. Jahr nach der Fertigstellungspflege zu beginnen und in 5-Jahres-Intervallen zu erfolgen.

## III. Hinweise:

**Bodendenkmalpflege (Archäologische Denkmale):** Es ist bei der Errichtung darauf zu achten, ob Funde im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) zu Tage treten. Solche Objekte genießen den Schutz des Art. 7 DSchG und sind gemäß Art. 8 DSchG anzeigepflichtig wie archäologische Bodenfunde, die unverzüglich dem zuständigen Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.

**Bodenschutz:** Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf das Notwendigste zu begrenzen. Der Oberboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaues", DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationsstechnische Zwecke" und DIN 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.

# Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.09.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden. Die öffentliche Auslegung wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.
- Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom \_\_\_\_\_ fand in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ statt. Die öffentliche Auslegung wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Gemeinde Obermeitingen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan in der Fassung vom \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

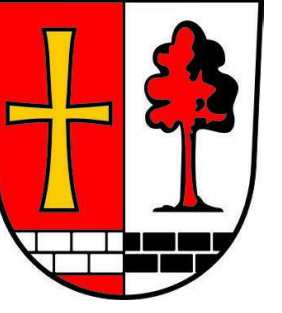
Gemeinde Obermeitingen, den \_\_\_\_\_

..... Erwin Losert  
 Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Obermeitingen, den \_\_\_\_\_

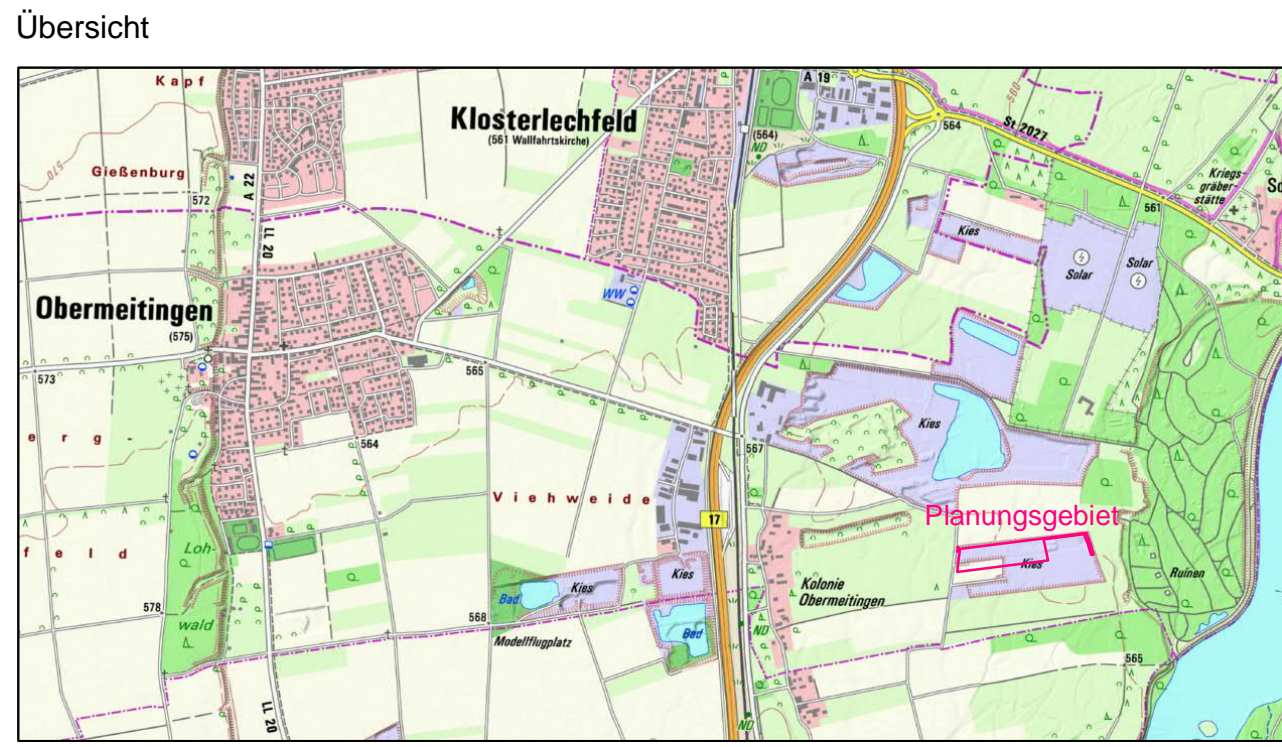
..... Erwin Losert  
 Erster Bürgermeister



# Gemeinde Obermeitingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Freiflächen-Photovoltaikanlage Lechfeldmäher" mit Grünordnungsplan für die Flurstücke 1050/254 und 1050/429 in der Gemarkung Obermeitingen

**Teil A Planzeichnung**  
Entwurf \_\_\_\_\_ Fassung vom 14.10.2021



Quelle: Geobasisdaten - Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung 2020 - Maßstab 1 : 30.000

Gemeinde	Planungsbüro	Löcherer + Ryll
<b>Obermeitingen</b>	Ernst Löcherer Landschaftsarchitekt Forststraße 16a 87662 Osterzell	Walter Ryll Dipl.-Ing. FH Landespflege Beethovenstraße 5 89297 Roggenburg
86836 Obermeitingen		