



Projekt-Nr. 5311-405-KCK

**Kling Consult GmbH**  
Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0  
kc@klingconsult.de

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

### „Photovoltaikanlage Breitenbrunn – Loppenhausen“

Gemeinde Breitenbrunn



## Teil B: Textliche Festsetzungen

i. d. F. vom 24. September 2024



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Allgemeine Vorschriften</b>	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b>	<b>4</b>
1	Art der baulichen Nutzung	4
2	Maß der baulichen Nutzung	4
3	Überbaubare Grundstücksflächen	5
4	Grünordnung	5
5	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	6
6	Gestaltungsfestsetzungen	7
7	Bodenschutz	7
8	Vorhaben- und Erschließungsplan	7
9	Inkrafttreten	7
<b>III.</b>	<b>Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>8</b>
1	Arten- und Pflanzliste	8
2	Denkmalschutz	9
3	Niederschlagswasser	9
4	Immissionsschutz	9
5	Hochwasserschutz	9
6	Bodenschutz	9
7	Reinigung der PV-Module	9
<b>IV.</b>	<b>Inkrafttreten und Ausfertigung</b>	<b>10</b>

## Präambel

Die Gemeinde Breitenbrunn, Landkreis Unterallgäu, erlässt aufgrund des § 2, des § 9, des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan als Satzung:

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Photovoltaikanlage Breitenbrunn – Loppenhau- sen“, Gemeinde Breitenbrunn

## Satzung

### I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Photovoltaikanlage Breitenbrunn – Loppenhau-  
sen“, Gemeinde Breitenbrunn gilt die von Kling Consult GmbH, Burgauer Str. 30, 86381  
Krumbach ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen und textlichen Hin-  
weisen sowie nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen (Teil A), die zusammen mit  
den nachstehenden Textlichen Festsetzungen und Hinweisen (Teil B) sowie dem Vorha-  
ben- und Erschließungsplan (Teil D), jeweils in der Fassung vom ..... den vorha-  
benbezogenen Bebauungsplan „Photovoltaikanlage Breitenbrunn – Loppenhau-  
sen“, Ge-  
meinde Breitenbrunn bilden.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom ..... liegen dem  
vorhabenbezogenem Bebauungsplan „Photovoltaikanlage Breitenbrunn – Loppenhau-  
sen“,  
Gemeinde Breitenbrunn bei.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaik-  
anlage Breitenbrunn – Loppenhau-  
sen“, Gemeinde Breitenbrunn wird durch die zeichneri-  
sche Darstellung der Planzeichnung (Teil A) gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Innerhalb  
des räumlichen Geltungsbereiches gelten die zeichnerischen und textlichen Festsetzun-  
gen.

Folgende Dokumente bzw. Gutachten werden der Begründung des Bebauungsplanes als  
Anlage beigefügt:

- Kriterien für Freiflächen-Photovoltaik in der Gemeinde Breitenbrunn (Stand:  
15.07.2022, beschlossen am 26.07.2022)

## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

#### 1.1 Sonstiges Sondergebiet „Photovoltaik“

1.1.1 Die in der Planzeichnung mit SO gekennzeichnete Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ festgesetzt.

1.1.2 Es sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- a) Solarmodule in aufgeständerter, nicht nachgeführter Bauweise, gegründet auf Ramm- oder Drehfundamenten mit Stringwechselrichtern
- b) Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen (Unterbringung von Übergabestationen, Trafos, Energiespeicher usw.)
- c) Wege
- d) Einfriedungen

### 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 2.1 Zulässige Grundfläche (gem. § 16 und § 19 BauNVO)

2.1.1 Die von Betriebsgebäuden und Modulflächen horizontal überdeckte Fläche darf maximal 70 % der Sondergebietsfläche betragen (GRZ 0,7).

2.1.2 Die maximal zulässige Grundfläche für Betriebsgebäude beträgt insgesamt 400 m<sup>2</sup>.

#### 2.2 Anlagen- und Gebäudehöhe (gem. § 16 und § 18 BauNVO)

##### 2.2.1 Modulhöhe (HBA)

Die zulässige Höhe der Solarmodule beträgt max. 2,5 m. über natürlichem Gelände.

Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe der Solarmodule (HBA) ist die natürliche Geländeoberfläche. Maßgeblicher Bezugspunkt für das bestehende Gelände ist der jeweils höchst gelegene Punkt im Bereich der einzelnen baulichen Anlagen.

Oberer Bezugspunkt ist jeweils die Mitte der Modulaußenkante am jeweiligen Hochrand.

##### 2.2.2 Gebäudehöhe Betriebsgebäude (GH)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe der im Sondergebiet Photovoltaik zulässigen Betriebsgebäude beträgt maximal 2,1 m.

Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe der Betriebsgebäude (GH) ist die natürliche Geländeoberfläche. Maßgeblicher Bezugspunkt für das bestehende Gelände ist der jeweils höchst gelegene Punkt im Bereich der einzelnen baulichen Anlagen.

Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe der Betriebsgebäude (GH) ist der höchste Punkt des Gebäudes.

### **3 Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

#### **3.1 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die im Sondergebiet zulässigen baulichen Anlagen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

### **4 Grünordnung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

#### **4.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Eingrünung Baugebiet)**

Innerhalb der Eingrünung Baugebiet ist angrenzend an die Einfriedung auf einer Breite von 3,0 m eine zweireihig versetzte, freiwachsende Hecke aus autochthonen, standortgerechten Sträuchern (Herkunftsgebiet 6.1, siehe Artenliste "Straucharten") zu pflanzen.

Anschließend an die Heckenpflanzungen ist ein 1,5 m tiefer Schmetterlings- und Wildbienaensaum (Ursprungsgebiet Nr. 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“) zu pflanzen. Die Ansaat erfolgt mit standortheimischer, autochthoner Saatgutmischung gemäß Positivliste des LfU in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Die Pflege der Staudensaume soll zur Förderung der Insektenvielfalt alle 3 Jahre abschnittsweise erfolgen (vollständige Mahdgutabfuhr, Mahd nicht vor dem 15.06.).

Innerhalb der Eingrünung Baugebiet ist die Anlage einer Zufahrt zulässig.

#### **4.2 Durchführung von grünordnerischen Maßnahmen**

Mit Ausnahme der Betriebsgebäude und Erschließungswege sowie der Eingrünung Baugebiet ist im gesamten Sondergebiet Photovoltaik ein extensiv gepflegtes, artenreiches Grünland des Biotopnutzungstyps G212 gemäß Biotopwertliste BayKompV zu entwickeln.

Die Ansaat erfolgt mit standortheimischer, autochthoner Saatgutmischung (Ursprungsgebiet Nr. 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“) gemäß Positivliste des LfU in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Alternativ kann für die Ansaat auch lokales Samen- oder Heumaterial von artenreichen Spenderflächen verwendet werden. Die Spenderflächen sollten in Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde und dem Landschaftspflegeverband ausgesucht werden. Es ist eine extensive Pflege zu gewährleisten (zweimalige Mahd pro Jahr mit Mahdgutabfuhr, 1. Mahd nicht vor dem 15.6). Eine Beweidung durch Schafe ist zulässig.

Die Pflege erfolgt durch 1- bis 2-schürige Mahd/Jahr bei Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk (Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mahdguts oder standortangepasster Schafbeweidung in Form einer Stoßbeweidung.

#### 4.3 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche

Die umgrenzte Fläche hat eine Größe von ca. 6.085 m<sup>2</sup>, befindet sich auf dem Flurstück 880, Gmk. Loppenhausen, Gemeinde Breitenbrunn und wird als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche festgesetzt. Auf der Ausgleichsfläche ist ein extensiv gepflegtes, artenreiches Grünland des Biotopnutzungstyps G212 gemäß Biotopwertliste BayKompV zu entwickeln.

Die Ansaat erfolgt durch Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen (vgl. Fachinformationen zur Mahdgutübertragung LANUV 2022)) oder durch Ansaat mit standortheimischer, autochthoner Saatgutmischung (Ursprungsgebiet Nr. 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“), welche mit der LfU Positivliste übereinstimmt, jeweils in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Die bislang grünlandgenutzten Flurstücke im Plangebiet sind zur Vorbereitung des Saatbettes vor der Ansaat teilweise umzubereiten. Der Umbruch soll auf jeweils 30 % der Fläche der grünlandgenutzten Flurstücke streifenförmig erfolgen.

Die Pflege erfolgt durch 1- bis 2-schürige Mahd/Jahr bei Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk (Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mahdguts oder standortangepasster Schafbeweidung in Form einer Stoßbeweidung. Innerhalb der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche ist der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig.

4.3.1 Die festgesetzten Pflanzungen und die Ansaat sind spätestens eine Pflanzperiode nach Inbetriebnahme der PV-Anlage durchzuführen.

4.3.2 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig. Auf Mulchen ist zu verzichten.

4.3.3 Die Ausgleichsfläche muss zumindest für die Zeitdauer des Eingriffs für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege gesichert sein. Die Pflege, Entwicklung und Nutzung gemäß des festgesetzten Entwicklungszieles ist über eine Reallast zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Unterallgäu, zu gewährleisten.

## 5 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

### 5.1 V 1 Vermeidungsmaßnahme Bauzeitenbeschränkung

Die Baufeldfreimachung und Bodenarbeiten Oberboden abtragen, etc.) sind nur außerhalb der Haupt-Vogelbrutzeit zwischen dem 1. März und 1. August zulässig.

Falls die Bauarbeiten nicht außerhalb der Haupt-Vogelbrutzeit beginnen können, so sind Ende Februar Vergrämungsmaßnahmen einzurichten, damit Bodenbrüter auf den Flächen keinen Brutplatz anlegen können. Hierfür werden hohe Stangen aufgestellt und ca. 1,50 m – 2,0 m über der Geländeoberfläche mit einem Absperrband (ca. 1,50 m Länge) in regelmäßigen Abständen (ca. 25 m Raster) versehen und während der Brutzeit erhalten. Falls zwischen Aufstellen der Stöcke mit Flatterband und Beginn der Bautätigkeit mehr als eine Woche liegt, müssen die Pflöcke zweimal die Woche mit max. 2 Zwischentagen umgesteckt werden. Bei regelmäßigen Bautätigkeiten während der Brutzeit ist davon auszugehen, dass sich durch anhaltenden Lärm und die Beunruhigung keine Arten ansiedeln. Unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten ist eine abschließende Kontrolle durch fachkundige Personen zur Dokumentation von ggf. Positiv-/Negativnachweisen besonders geschützter Arten (Vögel) durchzuführen. Dabei ist die Fläche auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten bodenbrütender Vogelarten abzusuchen. Werden im Rahmen der ökologischen Baubegleitung bereits brütende Vögel vorgefunden, muss zur Abwendung des Tötungsverbots gem. § 44 Abs. 1 Nr.

1 BNatSchG mit den Bodenarbeiten bis zu deren Brutende/Aufzuchtende und der vollständigen Selbstständigkeit der Jungvögel abgewartet werden und weitere CEF-Maßnahmen umgesetzt werden, um Ersatz für verlorengegangene Lebensstätten zu erbringen. Dabei ist das UMS vom 22.02.2023 mit Anlage „CEF-Maßnahmen für die Feldlerche in Bayern“ zu beachten. Die Maßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## 5.2 V 2 Vermeidungsmaßnahme

Um zu vermeiden, dass die Fläche eine Habitatsignung für Bodenbrüter entwickelt, ist diese bis unmittelbar vor Baubeginn zu mähen und das Mahdgut abzufahren.

## 6 Gestaltungsfestsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

### 6.1 Einfriedungen

Einfriedungen des Sondergebietes Photovoltaik sind als Drahtzäune oder Stahlgitterzäune bis zu einer Höhe von 2,5 m inklusive Übersteigungsschutz zulässig. Zaunsockel sind unzulässig, zwischen Zaununterkante und der Geländeoberfläche muss ein Spalt von mindestens 15 cm verbleiben. Einfriedungen müssen auf der Innenseite der Eingrünung Baugebiet errichtet werden.

## 7 Bodenschutz

7.1 Um eine Belastung des Bodens/des Grundwassers zu verhindern, sind Ramppfosten mit einer hohen Korrosionsbeständigkeit (z.B. Zinkmagnesium-Beschichtung) zu verwenden.

7.2 Der Abstand zwischen Geländeoberkante und der Unterkante der Solarmodule muss mindestens 0,8 m betragen.

## 8 Vorhaben- und Erschließungsplan

Es sind ausschließlich Vorhaben, zu deren Herstellung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB), zulässig.

## 9 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Photovoltaikanlage Breitenbrunn – Loppenhausen“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

### III. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

#### 1 Arten- und Pflanzliste

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Folgende Arten werden in beispielhafter Aufzählung empfohlen:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Leichte Sträucher, 3 Triebe, Höhe 50-80 cm
Crataegus monogyna	Weißdorn	Verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Leichte Sträucher, 2 Triebe, Höhe 40-70 cm
Ligustrum vulgare	Liguster	Leichte Sträucher, 3 Triebe, Höhe 50-80 cm
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Leichte Sträucher, 3 Triebe, Höhe 40-70 cm
Prunus spinosa	Schlehe	Leichte Sträucher, 2 Triebe, Höhe 40-70 cm
Rubus canina	Hundsrose	Leichte Sträucher, 2 Triebe, Höhe 40-70 cm
Rosa arvensis	Feld-Rose	Leichte Sträucher, 2 Triebe, Höhe 40-70 cm
Rubus idaeus	Himbeere	P, 0,5 – 9 cm-Topf mit 0,5 Liter Inhalt
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm

Pflanzdichte 1,25 m x 1,25 m



## 2 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter gemäß Denkmalkartierung der bayerischen Vermessungsverwaltung bekannt. Es wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

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.

## 3 Niederschlagswasser

Im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser tropft frei von den Solarmodulen bzw. der Dachfläche der Betriebsgebäude ab und versickert wie bisher über die belebte Bodenzone. Versickerungseinrichtungen oder Rückhaltemaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Eine gezielte erlaubnispflichtige Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser findet nicht statt.

## 4 Immissionsschutz

### Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Plangebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

## 5 Hochwasserschutz

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein potenzieller Fließweg bei Starkregen mit mäßig bis erhöhtem Abfluss. Aufgrunddessen wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

## 6 Bodenschutz

Um nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu verhindern wird eine bodenkundliche Baubegleitung nach den Vorgaben der DIN 19639 (Minimierung von Verlusten der natürlichen Bodenfunktionen im Rahmen von Baumaßnahmen) empfohlen.

## 7 Reinigung der PV-Module

Zur Reinigung der PV-Module darf ausschließlich Wasser ohne Zusätze verwendet werden.

**IV. INKRAFTTRETEN UND AUSFERTIGUNG**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Photovoltaikanlage Breitenbrunn – Loppenhausen“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Breitenbrunn, den .....

.....  
*Erster Bürgermeister Jürgen Tempel*

*(Siegel)*