



Projekt-Nr. 5621-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Photovoltaikanlage Breitenbrunn – Bedernau“

Gemeinde Breitenbrunn



Teil B: Textliche Festsetzungen

i. d. F. vom 24. September 2024



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Vorschriften	3
II.	Textliche Festsetzungen	4
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
III.	Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	8
1	Arten- und Pflanzliste	8
2	Denkmalschutz	8
3	Niederschlagswasser	9
4	Immissionsschutz	9
5	Hochwasserschutz	9
6	Bodenschutz	9
7	Reinigung der PV-Module	9
IV.	Inkrafttreten und Ausfertigung	10

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 – Bedernau“, Gemeinde Breitenbrunn

Satzung

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

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

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

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaikanlage Breitenbrunn – Bedernau“, Gemeinde Breitenbrunn wird durch die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung (Teil A) gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

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 gekennzeichneten Bereiche werden 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 m².

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

2.2.1 Modulhöhe (HBA)

Die zulässige Höhe der Solarmodule beträgt max. 3,5 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)

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 nach Norden und Süden ein 1,5 m tiefer Schmetterlings- und Wildbienensaum sowie nach Südosten ein 2,0 m tiefer Schmetterlings- und Wildbienensaum (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 Staudensäume 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 gem. 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. 10.402 m², befindet sich auf den Flurstücken 1207, 1200 und 511, Gemarkung Bedernau, Gemeinde Breitenbrunn und wird als

naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche festgesetzt. Auf den Ausgleichsflächen ist ein extensiv gepflegtes, artenreiches Grünland des Biotopnutzungstyps G212 gem. 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 dem 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 Habitateignung 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 – Bedernau“ 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 räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich gemäß Informationen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler. Die Annahme basiert auf historischen Überlieferungen, weswegen keine präzise Lokalisierung für eine Ausweisung als Fläche im Bayerischen Denkmalatlas gegeben ist. Es handelt sich hierbei möglicherweise um die Wüstung Keisslingen sowie die Einöde „in der Helle“. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 7 Abs. 1 BayDSchG: Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

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 starkem Abfluss. Aufgründessen wird eine hochwasserangepasst 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 – Bedernau“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Breitenbrunn, den

.....
Erster Bürgermeister Jürgen Tempel

(Siegel)