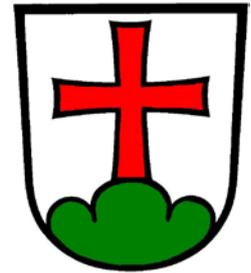


# STADT LANDSBERG am Lech



## **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

**„Sondergebiet  
Ellighofen“**

**Freiflächenphotovoltaikanlage**

## **SATZUNG**

Fassung vom 28.09.2011  
BÜRO OPLA - AUGSBURG

**Bebauungsplan  
mit integriertem Grünordnungsplan**

**„Sondergebiet  
Freiflächenphotovoltaikanlage  
Ellighofen“**

**Stadt Landsberg am Lech  
Landkreis Landsberg  
Regierungsbezirk Oberbayern**

Flurstücke Fl. Nrn. 687/7,688 (TF), 689/5, 689/6, 690 (TF), 699 (TF), 700 (TF), 701 und 711 (TF), alle Gemarkung Ellighofen, Stadt Landsberg am Lech

**Planungsträger:**

**Stadt Landsberg am Lech  
Katharinenstraße 1  
86899 Landsberg am Lech**

**Tel: 08191 - 128-0  
Fax: 08191- 128-180**

**e-Mail: [stadt\\_II@landsberg.de](mailto:stadt_II@landsberg.de)  
Internet: [www.landsberg.de](http://www.landsberg.de)**

**Planung:**

**Büro OPLA Augsburg**

**Schaezlerstr. 38  
86152 Augsburg**

**Tel: 0821 – 159875-1  
Fax 0821 – 159875-2  
Email: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)**

## PRÄAMBEL

Die Stadt Landsberg am Lech erlässt aufgrund der **§§ 2, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), des **Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007, S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, 130) sowie des **Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (FN BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. S. 400) folgenden Bebauungsplan

### **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage Ellighofen“**

als Satzung:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die vom Büro OPLA ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 28.09.2011 in der Fassung vom 28.09.2011, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Dem Bebauungsplan ist die Begründung und der Umweltbericht vom 28.09.2011 beigelegt.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

## **A PLANZEICHNUNG**

## **B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

## **C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

(nach § 9, Abs. 1 und 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

1.	Geltungsbereich .....	5
2.	Art der baulichen Nutzung .....	5
3.	Maß der baulichen Nutzung.....	5
4.	Nicht überbaubare Grundstücksfläche .....	5
5.	Zeitraum der baulichen Nutzung und Folgenutzung.....	5
6.	Geländegestaltung .....	6
7.	Niederschlagswasser, Abwasser .....	6
8.	Grünordnung .....	6
9.	Ausgleichsmaßnahmen .....	7
10.	Einfriedung .....	8
11.	Werbeanlagen .....	8
12.	Sonstiges.....	8
13.	Inkrafttreten .....	9

## 1. Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung.

## 2. Art der baulichen Nutzung

(a)

Im Geltungsbereich wird ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 1, Abs. 2 BauNVO in Verb. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BayBO und Nr. 1.4.2 PlanzV mit der Zweckbestimmung „Freiflächenfotovoltaikanlage“ zur Nutzung der Sonnenenergie festgesetzt.

(b)

Im Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

1. Betriebsgebäude, die unmittelbar der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen.
2. Solarmodule (Freiflächenfotovoltaikanlagen) in aufgeständerter Form.

## 3. Maß der baulichen Nutzung

(a)

Die überbaubare Grundstücksfläche beträgt maximal 58.325 m<sup>2</sup>.

Für die Trafo- und Betriebsgebäude ist insgesamt eine überbaubare Fläche (GR) von max. 250 m<sup>2</sup> zulässig. Die Wandhöhe der Trafo- und Betriebsgebäude beträgt maximal 3,6 m. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt mit dem Dach.

(b)

Die Gesamthöhe der Fotovoltaikmodule beträgt max. 3,00 m.

Die Ramm- oder Schraubgründung darf eine max. Tiefe von 1,80 m in Bezug auf die natürliche Geländeoberkante haben.

(c) Gestaltung der Gebäude für Versorgung Elektrizität

Bauweise: erdgeschossig

Gebäudegestaltung:

Aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen sind leuchtende oder grelle Farben nicht zulässig.

## 4. Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. des § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

## 5. Zeitraum der baulichen Nutzung und Folgenutzung

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB ist das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung der Nutzung der Sonnenenergie für den Zeitraum von 25 Jahren (Nutzungsdauer) nach Betriebsbeginn zulässig.

Die Folgenutzung nach den 25 Jahren sind Flächen für die Landwirtschaft.

Nach Ablauf der Nutzungsdauer (25 Jahre) sind die Fotovoltaikmodule sowie die Betriebs- und Maschinengebäude vom Betreiber oder Grundstückseigentümer zu beseitigen.

## 6. Geländegestaltung

(a)

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

(b)

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer maximalen Höhenabweichung vom natürlichen Gelände von +/-0,35 m zulässig, soweit sie zur Aufstellung der Solarmodule aus technischen Gründen erforderlich sind.

(c)

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

## 7. Niederschlagswasser, Abwasser, Altlasten

(a)

Niederschlagswasser ist flächig auf dem Grundstück zu versickern.

Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW zu berücksichtigen. Das ATV-DVWK Merkblatt 153 ist zu beachten.

Falls eine Reinigung der Module erforderlich wird, hat dies ohne wassergefährdende Reinigungsmittel zu erfolgen.

(b)

Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Stadt Landsberg sind keine Grundstücksflächen, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG).

## 8. Grünordnung

(a)

Die ehemals als Acker genutzte Teilfläche mit der Flurnummer 690, Gem. Ellighofen ist im gesamten Planungsumgriff mit Heudrusch aus Flächen benachbarter Lechheiden- oder Magerwiesen – alternativ Saatgut RSM 8.1 - Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland ohne extreme Ausprägung aus gebietsheimischer Herkunft – anzusäen.

(b)

Die Wiesenflächen innerhalb des Geltungsbereichs sind 2x jährlich, jedoch nicht vor dem 15. Juli zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

(c)  
Düngemaßnahmen dürfen auf den Flächen nicht durchgeführt, Pflanzenschutzmittel nicht eingesetzt werden.

(d)  
Notwendige Strauchrodungen und Baumfällungen sind außerhalb der Vogelbrutzeiten, ausschließlich zwischen dem 15. September und dem 28. Februar durchzuführen. Der gleiche Zeitraum gilt für Baum- und Heckenpfllegemaßnahmen.

(e)  
Montagewege und Plätze sind in wassergebundener Bauweise zu errichten.

(f)  
**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:**

Die im Plan dargestellten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern sind mit einer einreihigen freiwachsenden Hecke mit Sträuchern aus Laubgehölzen der Pflanzliste gem 9. (d) in lockerer Anordnung zu bepflanzen. Der Pflanzabstand von Gehölzen für Heckenpflanzungen soll max. 1,20 m betragen.

## 9. Ausgleichsmaßnahmen

(a)  
Für den Eingriff von 58.325 m<sup>2</sup> durch das Sondergebiet sind 11.665 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen nachzuweisen. Die erforderlichen Ausgleichsflächen sind innerhalb des Bebauungsplanes in der Stadt Landsberg auf der Flurnummer 688, 690, 699, 700, 701, 711 (alle als Teilflächen) in der Gemarkung Ellighofen, Stadt Landsberg am Lech bereitzustellen und werden diesem Bebauungsplan gem. §9 Abs. 1 a S. 2 BauGB zugeordnet.

### (b) **Ausgleichsfläche A1:**

Die Ausgleichsfläche umfasst Teilflächen der Flurnummern 700, 701 und 711, Gemarkung Ellighofen.

Das Entwicklungsziel der Ausgleichsmaßnahme ist der Erhalt und die Weiterentwicklung der bestehenden Heckenstruktur entlang der Grundstücksgrenze und der Ersatz der entfallenden Hecke innerhalb der Baugrenze.

Auf einem 5 m breiten Streifen ist im Bereich der Umgrenzung der Ausgleichsfläche entlang der südlichen und der nördlichen Grundstücksgrenze der Flurnummer 711 sowie der südlichen Grundstücksgrenze der Flurnummer 701, Gem. Ellighofen eine 2-reihige, lückige Hecke mit Sträuchern der Pflanzliste anzulegen. Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander beträgt 1,5 m. Der Abstand der Hecken untereinander beträgt 5 bis 10 m. Die Länge der Heckenabschnitte beträgt zwischen 5 m und 10 m. Die Bereiche zwischen den Heckenabschnitten sind als Brachflächen zu belassen. Die bereits als Hecke ausgebildeten Bereiche sind zu erhalten.

Die übrige Fläche ist extensiv als Wiesenfläche zu pflegen. Dabei gelten die Festsetzungen 8 (b) und 8 (c).

### (c) **Ausgleichsfläche A2:**

Die Ausgleichsfläche umfasst Teilflächen der Flurnummern 688, 690 und 699, Gem. Ellighofen und schließt an den 2 m breiten Wiesen-Streifen westlich der Anlage an. Das Entwicklungsziel der Ausgleichsmaßnahme ist die Schaffung einer wirksamen Vernetzung der Gehölz- und Heckenstrukturen südlich des Planungsbereichs mit dem Kiefernwald nördlich der geplanten Anlage.

Dazu ist punktuell eine 3-reihige Heckenpflanzung mit Sträuchern der Pflanzliste anzulegen. Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander beträgt 1,5 m. Der Abstand der Hecken untereinander beträgt 12 bis 40 m. Die Länge der Hecken beträgt zwischen 6 m und 14 m.

Die bestehenden Sträucher (alter Weißdorn), an der südlichen Grenze der Ausgleichsfläche sind entweder zu erhalten, oder im Bereich der Ausgleichsfläche A 2 zu ersetzen:

- Crataegus monogyna      Eingriffl. Weißdorn      3 xv., 200 -250

Die übrige Fläche ist extensiv als Wiesenfläche zu pflegen. Dabei gelten die Festsetzungen 8 (b) und 8 (c).

#### (d) **Pflanzliste**

Für Bepflanzungen sind ausschließlich gebietsheimische Gehölzarten zugelassen.

Sträucher, Pflanzqualität: 3xv., 100-150, Pflanzabstand 1,50 m

Arten wie:

- |                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| - Cornus sanguinea    | Roter Hartriegel         |
| - Corylus avellana    | Haselnuß                 |
| - Crataegus monogyna  | Eingriffl. Weißdorn      |
| - Crataegus laevigata | Zweigrifflicher Weißdorn |
| - Euonymus europaea   | Pfaffenhütchen           |
| - Lonicera xylosteum  | Gewöhnl. Heckenkirsche   |
| - Ligustrum vulgare   | Liguster                 |
| - Prunus spinosa      | Schlehe                  |
| - Sambucus nigra      | Schwarzer Holunder       |
| - Salix caprea        | Salweide                 |
| - Viburnum lantana    | Wolliger Schneeball      |

(e)

#### **Zeitpunkt der Pflanzungen**

Pflanz- und Saatarbeiten müssen spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme beendet sein.

## **10. Einfriedung**

Die Höhe der Einfriedung darf max. 2,55 m betragen. Sockel sind nicht zulässig.

Die Einfriedung ist als Stabgitterzaun bzw. Maschendrahtzaun auszuführen. Mauern sind als Einfriedung nicht zulässig. Zur Durchlässigkeit der Einfriedung für Kleinsäuger ist eine Bodenfreiheit von 20 cm zu gewährleisten.

Die Einfriedung darf auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

## **11. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind unzulässig.

## **12. Sonstiges**

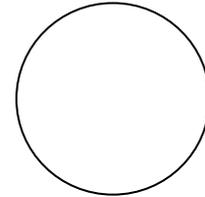
Eine Beleuchtung der Freiflächenfotovoltaikanlage ist nicht gestattet.

### 13. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

---

STADT LANDSBERG AM LECH, 24.11.2011  
den .....



Siegel

.....  
Ingo Lehmann  
Oberbürgermeister

---

## D Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### 1 Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet ist nicht auszuschließen, dass man auf Bodendenkmäler stößt. 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. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Alle Beobachtungen und Funde (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

## E Verfahrensvermerke