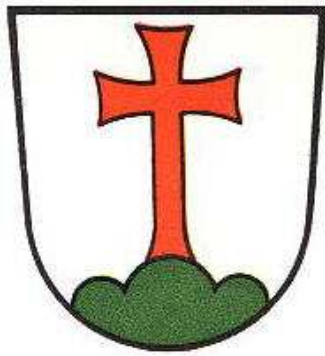


# Stadt Landsberg am Lech

## Satzung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Solarpark Südwest“ Fl-Nrn. 714 und 718, Gmkg Ellighofen



Fassung 12.04.2010, zuletzt redaktionell geändert am  
28.07.2010

|   |  |
|---|--|
| Auftraggeber:   | Auftragnehmer:   |
| <br><b>Stadt Landsberg am Lech</b> | <br><b>Gesellschaft für<br/>Planung und Projektentwicklung</b> |
| Postfach 10 16 53, 86886 Landsberg am Lech<br>Tel.:08191-128-0, Fax:08191-128-180                                     | Bahnhofstraße 20, 87700 Memmingen,<br>Tel.:08331-490 40, Fax: 08331-490 420  |

**Auftraggeber:**

**Stadt Landsberg am Lech**

Postfach 10 16 53  
86886 Landsberg am Lech

Tel.: 08191-128-0

Fax: 08191-128-180

E-mail: [stadt\\_ll@landsberg.de](mailto:stadt_ll@landsberg.de)

Internet: <http://www.landsberg.de>

Oberbürgermeister Ingo Lehmann

**Auftragnehmer  
und Verfasser:**



*Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung*

Bahnhofstraße 20  
87700 Memmingen

Tel.: 08331 / 4904-0

Fax: 08331 / 4904-20

E-mail: [Info@lars-consult.de](mailto:Info@lars-consult.de)

Internet: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)

**Gegenstand:**

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

**„Solarpark Südwest“**

**Bearbeiter:**

Dipl. Geogr. Stadtplaner Bernd Munz  
Robert Geiß, Dipl.-Ing. (FH)

**Ort, Datum:**

Memmingen, 12.04.2010 – zuletzt redaktionell geändert am  
28.07.2010

## **Inhaltsverzeichnis**

|            |  |          |
|------------|--|----------|
| <b>A.</b>  | <b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>  | <b>1</b> |
| <b>B.</b>  | <b>FESTSETZUNGEN.....</b>  | <b>2</b> |
| <b>I.</b>  | <b>FESTSETZUNGEN DURCH PLAN.....</b>   | <b>2</b> |
| <b>II.</b> | <b>FESTSETZUNGEN DURCH TEXT .....</b>  | <b>2</b> |
| 1          | Art der baulichen Nutzung .....  | 2        |
| 2          | Maß der baulichen Nutzung .....  | 2        |
| 3          | Grünordnung / Freiflächengestaltung .....  | 3        |
| 4          | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB<br>und Art. 81 BayBO..... | 6        |
| 5          | Sonstige Festsetzungen .....   | 7        |
| <b>C.</b>  | <b>HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....</b>                                  | <b>7</b> |
| <b>D.</b>  | <b>VERFAHRENSVERMERKE.....</b>   | <b>9</b> |

## **A. Rechtsgrundlagen**

### **I. Baugesetzbuch (BauGB)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl I S. 3018).

### **II. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

### **III. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)**

Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

### **IV. Bayerische Bauordnung (BayBO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2009 (GVBl S. 385).

### **V. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 5 Bayerisches DisziplinarG vom 20. Dezember 2007 (GVBl S. 958).

## **B. Festsetzungen**

### **I. Festsetzungen durch Plan**

siehe Bebauungsplanentwurf (zeichnerischer Teil); Stand 19.05.2010

### **II. Festsetzungen durch Text**

#### **1 Art der baulichen Nutzung**

##### **1.1 SO**

##### **Sondergebiet (SO)**

(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO; Nr. 1.4.2 PlanzV)

Innerhalb des Geltungsbereiches wird für die Nutzung regenerativer Sonnenenergie ein "Sondergebiet" (SO) mit Zweckbestimmung für eine Photovoltaik-Freiland-Anlage festgesetzt.

#### **2 Maß der baulichen Nutzung**

##### **2.1**

Innerhalb der überbaubaren Grundflächen ist die Aufstellung von Modulreihen bis zu einer Höhe von 3,5 m über der Rekultivierungssohle zulässig. Die Befestigung der Solarmodule erfolgt über eine Metallkonstruktion, die auf Rammpfählen gegründet wird. Die Abstände zwischen den Modulreihen orientieren sich an den technischen Notwendigkeiten.

Die Anordnung der Modulreihen ist so ausgeführt, dass eine Zone von jeweils 4,00 m beiderseits der Leitungsmittelachse der Freileitung von Modulen freigehalten wird soweit keine Erdverlegung der Freileitung in Übereinstimmung mit dem Eigentümer möglich ist.

Innerhalb der Aufstellfläche für PV-Module sind Betriebsgebäude für zwei Wechselrichter-, Trafostationen mit einer jeweiligen max. Höhe von 3,5 m und einer Grundfläche von jeweils max. 25 m<sup>2</sup> zulässig. Die im Plan gekennzeichneten Standorte sind variabel. Die Betriebsgebäude sind mit einem Flach- bzw. Pultdach von 5° bis 10 °Neigung auszuführen.

### 3 Grünordnung / Freiflächengestaltung

**3.1** Sämtliche Grundstücksflächen, mit Ausnahme im Bereich der Betriebsgebäude, sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Aufstellfläche mit Solarmodulen ist als Extensivwiese mit 2-3 maliger Mahd ohne Dünung, die erforderlichen Unterhaltungswege als kiesbefestigte Wiesenwege bzw. Schotterrasen anzulegen und zu pflegen. Die Pflege innerhalb der Einzäunung kann auch durch Beweidung mit Schafen erfolgen.

Die Verwendung von Agrochemikalien ist unzulässig.

Die festgesetzten Heckenanpflanzungen und die Magerasenstandorte sind gemäß den nachfolgenden naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

#### **3.2 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind außerhalb des Anlagenzaunes Maßnahmen zur Entwicklung und Pflege von Natur und Landschaft durchzuführen. Die Ausgleichsflächen befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches (Ausgleichsfläche A) entlang der Hangkante im Westen, anrechenbar ca. 0,476 ha. Sie sind in der Begründung unter Angabe der Größe, Lage und Gestaltung beschrieben. Sollte alternativ eine Schafbeweidung erfolgen, kann der Anlagenzaun nach Westen verschoben und entlang der westlichen Grundstücksgrenze geführt werden. Eine Absprache mit der Unteren Immissionsschutzbehörde ist dahingehend bereits erfolgt.

Zusätzlich ist zur Erfüllung der Ausgleichsflächenbilanz noch ein externer Ausgleich in einer Größenordnung von ca. 0,116 ha erforderlich. Dieser wird vom Ökokonto der Stadt Landsberg am Lech abgebucht. Dabei handelt es sich um die Flurnr. 2064 der Gemarkung Erpfting (Offenlandfläche mit Schafbeweidung - Entwicklungstyp: Magerassen/ Lechheide). Die Ausgleichsfläche

besitzt eine Größe von 0,658 ha, so dass nach Abzug des Ausgleichsflächenbedarfes eine Restfläche von 0,542 ha verbleibt. Die außerhalb des Geltungsbereiches liegende Ausgleichsfläche wird dann gem. § 9 Abs 1a BauGB dem Bebauungsplan zugeordnet.

### 3.2.1

**Anpflanzung naturnaher Strauchhecken** bis zu einer Höhe von 4 m mit Entwicklung von vorgelagerten Krautsäumen; siehe Planzeichnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20,25 BauGB; Nr. 13.2 PlanzV).

Die Hecken sind zwei- bis dreireihig auszubilden.

Mindestqualität Sträucher: 2x verpfl. 60-100; mind. 1 Strauch je 1,5 m<sup>2</sup>

Artenliste:

Prunus spinosa                      Schlehe (Anteil ca. 40 %)

Restlicher Anteil (60 %) mit:

|                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| Cornus mas         | Kornelkirsche           |
| Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel        |
| Crataegus monogyna | eingriffeliger Weißdorn |
| Ligustrum vulgare  | Liguster                |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche      |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn               |
| Rosa canina        | Hundsrose               |
| Viburnum lantana   | Wolliger Schneeball     |

Die Gehölze dienen als Minimierungsmaßnahme für die Einbindung der PV-Anlage in das Landschaftsbild und zum Aufbau von Biotopverbundlinien. Die angestrebte Höhenentwicklung der Hecken ist durch entsprechende Pflegemaßnahmen sicherzustellen.

### 3.2.2

**Schutz des Gehölzbestandes und der Terrassenkante**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20,25 BauGB; Nr. 13.2 PlanzV)

Die bestehenden Gehölzbestände entlang der westlichen Terrassenkante innerhalb des Geltungsbereiches, mit Ausnahme der Grenzhecke zwischen den beiden Grundstücken (siehe

Festsetzung durch Plan) sind zu erhalten. Ferner ist v. a. während der Bauphase darauf zu achten und auszuschließen, dass die westlich angrenzenden Magerrasenstandorte entlang der Terrassenkante beeinträchtigt werden.

### 3.2.3

#### Naturschutzfachliche Maßnahmen zum Artenschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum Schutz der europäischen bzw. streng geschützten Tierarten sind die folgenden Vermeidungsmaßnahmen nach den Angaben der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und gemäß Planzeichnung wie folgt durchzuführen:

- **V1:** Rodung der Gehölze innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Zeit vom 1.10. bis 01.03. Wenn projektbedingt nicht anders möglich, Überprüfung der Fläche nach Bruten durch einen Ornithologen vor Baubeginn. Bei Nachweis müssen die entsprechenden Flächen bis zur Brutbeendigung von den Bauarbeiten ausgeschlossen werden. Die Ergebnisse des Ornithologen sind zu protokollieren und an die zuständige Naturschutzbehörde weiterzuleiten.
- **V2:** Umwandlung der intensiven Acker- und Grünlandflächen in extensives Grünland (Ansaat von Wiesenmischung mit hohem Kräuteranteil, extensive Mähnutzung mit 2 bis max. 3 maliger Mahd pro Jahr (Schonung der bodenlebenden Fauna), alternativ Beweidung durch Schafe, Verzicht auf Düngung und Verzicht auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln (Herbiziden, Pestiziden und Fungiziden)). Zielarten: Singvögel, Greifvögel, Eulen, Fledermäuse, Kleinsäuger, Insekten.
- **V3:** Errichtung eines Zaunelementes, das zumindest die Passierbarkeit für Reptilien, Amphibien und Kleinsäuger gewährleistet. Der Zaun ist ohne Sockelmauern und mit einem Abstand von mind. 20 cm über dem Gelände zu errichten.



- **V4:** Errichtung der Module außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Feldvögeln (Feldlerche A4 – E5; Kiebitz M3 – A6, Wachtel M5 – E7, Schafstelze E4 – E6)) bzw. alternativ Überprüfung der Fläche nach Bruten durch einen Ornithologen vor Baubeginn. Bei Nachweis müssen die entsprechenden Flächen bis zur Brutbeendigung von den Bauarbeiten ausgeschlossen werden.
- **V5:** Verpflanzen des Schlehengebüsches (westliche Teilfläche des Gehölzbestandes zwischen Flurnr. 714 und 718) in den westlichen Böschungsbereich als neue westliche Randeingrünung mit Habitatfunktion für den Neuntöter. Die Gehölze sind gruppenweise einzubringen. Eine extensive Schafbeweidung, die die Hangbereiche mit einbezieht, wäre wünschenswert. Dafür kann bei Erforderlichkeit der Anlagenzaun entlang der westlichen Grundstücksgrenze geführt werden.

## **4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO**

### **4.1 Geländemodellierung**

Geringfügige Veränderungen der bestehenden Geländeauffüllungen sind zur Herstellung der Oberflächenentwässerung, der Servicewege und für die Gestaltung von Ausgleichsflächen zulässig.

### **4.2 Einfriedung**

Eine Einfriedung der Solaranlage ist mit einem verzinkter Maschendrahtzaun mit Übersteigschutz bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 m zulässig. Der Zaun ist so zu gestalten, dass Kleintiere die Möglichkeit der Querung des Zaunes haben. Der Abstand von der Gelände-OK zur UK-Zaun beträgt mind. 20 cm.

#### **4.3 Ver- und Entsorgung**

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind als Erdleitungen zu verlegen.

### **5 Sonstige Festsetzungen**

#### **Erschließung**

Die Erschließung der PV-Anlage erfolgt über einen bestehenden Wirtschaftsweg im Norden und einem privaten Wiesenweg entlang Ostgrenze der Grundstücke sowie über die im Planteil dargestellten Servicewege. Die Zufahrt zur PV-Anlage ist dauerhaft zu erhalten. Die innerhalb der Einzäunung erforderlichen Servicewege sind in der Lage variabel und mit durchlässigem Belag als Wiesenweg (Schotterrasen, wassergeb. Decke etc. ) zu befestigen.

## **C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### **1 Wasserrechtliche Belange**

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

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

### **2 Bodendenkmäler**

Archäologische Funde bzw. das Auftreten von Bodendenkmälern oder Teilen davon ist laut Art. 8 Abs.1- 2 DSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, zu melden. Die aufgefundenen Gegen-

tände 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.

### **3 Plangenaugigkeit**

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalen Flurkarte (dfk) erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Stadt Landsberg am Lech und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

### **4 Sonstiges**

Bei Arbeiten im Sicherheitsbereich der 20-kV-Leitung sind die geltenden DIN/VDE-Bestimmungen zu beachten.

Falls innerhalb der Schutzzone von 30 m zu angrenzenden Waldflächen, eine Errichtung von PV-Anlagen erfolgt, so kann für Schäden durch umfallende Bäume an der PV-Anlage der angrenzende Waldbesitzer nicht haftbar gemacht werden.

Sollten Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, die auf eine Altlastenverdachtsfläche hinweisen, so ist die Untere Abfall- / Bodenschutzbehörde zu informieren. Die weiteren Maßnahmen sind entspr. § 21 Abs.1, § 40 Abs. 2 KrW- /AbfG und Art. 1 Satz 1 u. 2 BayBodSchG mit der Unteren Abfall- / Bodenschutzbehörde abzustimmen.

## D. Verfahrensvermerke

- 1.1** Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in seiner Sitzung vom 18.11.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.04.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
- 1.2** Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.
- 1.3** Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.06.2010 bis 30.06.2010 öffentlich ausgelegt.
- 1.4** Parallel wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt (§ 4 Abs. 2 BauGB).
- 1.5** Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Stadtrates vom 28.07.2010 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg am Lech, den \_\_\_\_\_

.....  
Lehmann  
Oberbürgermeister

- 1.6** Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BekV und § 39 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt der Ausgabe vom 08.11.2010 mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wird zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg am Lech bereitgehalten.

Landsberg am Lech, den \_\_\_\_\_

.....  
Lehmann  
Oberbürgermeister