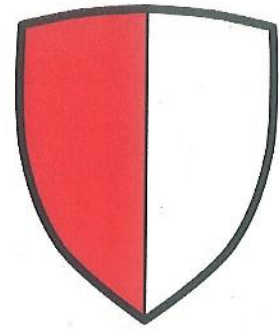


# STADT BUCHLOE



Landkreis Ostallgäu

---

## BEBAUUNGSPLAN Freiflächenphotovoltaikanlage „Hirnschale“

## SATZUNG

---

### OPLA

Bürogemeinschaft für  
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner  
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg



Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Fassung vom 03.05.2016

Bearbeitung: Sabrina Kaeschner, M. Sc.

## **PRÄAMBEL**

Die Stadt Buchloe erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

## **BEBAUUNGSPLAN Freiflächenphotovoltaikanlage „Hirnschale“**

als **Satzung**.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Freiflächenphotovoltaikanlage „Hirnschale“ der Stadt Buchloe gilt der vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung, ausgearbeitete Bebauungsplan vom 03.05.2016, der aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung einschließlich Planzeichenerklärung besteht.

### **DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS**

- Bebauungsplanzeichnung M 1:1.000 (A) mit den Festsetzungen durch Planzeichen (B) und den Verfahrensvermerken (C) in der Fassung vom 03.05.2016
- Textlichen Festsetzungen (Satzung) in der Fassung vom 03.05.2016

Beigefügt ist die

- Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 03.05.2016

#### **A PLANZEICHNUNG**

- Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

#### **B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

#### **C VERFAHRENSVERMERKE**

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

---

## D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

1.1 Im Geltungsbereich wird ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ zur Nutzung der Sonnenenergie festgesetzt.

1.2 Im Sonstigen Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Solarmodule (Freiflächenphotovoltaikanlagen) in aufgeständerter Form
- Betriebs- und Versorgungsgebäude, die unmittelbar der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen

Garagen, Lager, Verwaltungs- und Bürogebäude sind unzulässig.

### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

---

2.1 Es ist eine maximale überbaubare Grundstücksfläche von 5.260 m<sup>2</sup> zulässig.

#### 2.2 Anlagen- und Gebäudehöhe

Die Gesamthöhe der Photovoltaikmodule beträgt max. 3,0 m über natürlicher Geländeoberkante bzw. genehmigter Geländeoberkante nach Auffüllung.

Für die Aufständigung der Photovoltaikmodule sind nur Streifenfundamente zulässig.

Die Wandhöhe des Betriebsgebäudes beträgt maximal 3,6 m. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.  
Die Grundfläche des Betriebsgebäudes darf 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

#### 2.3 Gebäudegestaltung

Für die Außenwände der Gebäude sind grelle und leuchtende Farben, dauerhaft reflektierende Materialien sowie die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 nicht zulässig.

Die Betriebsgebäude sind mit Satteldächern und einer Dachneigung von 25° - 35° oder einem Flachdach zugelassen.

Bei Satteldächern ist die Dacheindeckung in rotbrauner Farbgebung auszuführen.

### 3 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

---

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i. S. des § 14 BauNVO unzulässig.

---

#### 4 GELÄNDEGESTALTUNG

---

Das Geländeprofil darf insgesamt in seiner natürlichen Gestalt nicht verändert werden.

Kleinflächige Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer maximalen Höhenabweichung vom natürlichen Gelände von +/- 0,50 m zulässig, soweit sie zur Aufstellung der Solarmodule aus technischen Gründen erforderlich sind.

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

---

#### 5 EINFRIEDUNG

---

Die Höhe der Einfriedung darf max. 2,5 m bezogen auf die Geländeoberkante betragen. Sockel sind nicht zulässig.

Die Einfriedung ist als Stabgitterzaun bzw. Maschendrahtzaun auszuführen. Mauern sind als Einfriedung nicht zulässig. Zur Durchlässigkeit der Einfriedung für Kleintiere ist eine Bodenfreiheit von 15 cm zu gewährleisten.

Die Einfriedung darf auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

---

#### 6 WERBEANLAGEN

---

Werbeanlagen sind unzulässig.

---

#### 7 BELEUCHTUNG

---

Eine Beleuchtung bzw. Ausleuchtung des Plangebietes ist nicht zulässig. Ausnahmsweise ist bei erforderlichen nächtlichen Wartungsarbeiten bei Störfällen mobiles Licht zugelassen. Für die Gebäude innerhalb des Plangebietes ist bei technischer Erforderlichkeit eine zeitlich begrenzte Beleuchtung (insektenfreundlich) zugelassen.

---

#### 8 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

---

##### 8.1 Versiegelung

Die Montagewege und die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wendeplatz) sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. mit Schotterrasen, Rasenpflaster, fugenreichem Pflastermaterial o.ä.) zu befestigen

##### 8.2 Versickerung

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

### 8.3 Extensives Grünland (im Bereich der Photovoltaikanlage)

Die Saatarbeiten sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen. Um die Ausbildung einer geschlossenen Vegetationsdecke zu gewährleisten, ist die Aufständigung der Anlage so zu gestalten, dass ausreichend Streulicht an der Bodenoberfläche ankommt.

Die Fläche im Bereich der Photovoltaikanlage ist als extensive Wiesenfläche mit krautreichem Saatgut aus gebietsheimischer Herkunft anzulegen. Wege zur Pflege und Unterhaltung der Anlage sind in wasserdurchlässiger Weise, als Schotter- bzw. Wiesenweg anzulegen.

Die extensive Wiesenfläche ist je nach Aufwuchs 1- bis 2-mal pro Jahr zu mähen. Der erste Schnittzeitpunkt hat frühestens ab dem 20.06 zu erfolgen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Die Fläche ist von Verbuschung freizuhalten.

Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist auf der gesamten Fläche nicht zulässig.

Für die festgesetzten Pflanzungen, die spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen sind, muss der ordnungsgemäße Vollzug abgenommen werden. Mit einer Anwuchs- und Pflegekontrolle ist die Dauerhaftigkeit der vorgeschriebenen Bepflanzungen sicherzustellen.

## 9 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (AUSGLEICHSMASSNAHMEN)

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan Freiflächenphotovoltaikanlage „Hirnschale“ sind Flächen für den Ausgleich von 1.100 m<sup>2</sup> bereitzustellen.

Der gesamte Ausgleichsbedarf wird innerhalb des Geltungsbereichs – südlich angrenzend an die Photovoltaikanlagen - auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 387/1, Gem. Lindenberg und einer Teilfläche der Fl.Nr. 386, Gem. Lindenberg, gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan zugeordnet.

Auf der insgesamt 1.906 m<sup>2</sup> großen Ausgleichsfläche sind Maßnahmen zur Entwicklung eines 6 m breiten Waldsaums und eines 4 m breiten Grünstreifens durchzuführen.

Auf dem gesamten Bereich der Ausgleichsfläche sind anderweitige Nutzungen gänzlich ausgeschlossen.

### Entwicklungsziel

Anlegung eines Waldsaums und einer extensiven Grünstreifen

### Herstellungsmaßnahmen:

Sämtliche festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind mit In-Kraft-treten des Bebauungsplanes durchzuführen.

Es ist ein 6 m breiter Waldsaum anzulegen. Der Waldsaum liegt mit 4 m auf der Teilfläche der Fl. Nr. 386 und mit 2 m auf der Teilfläche der Fl. Nr. 387/1, Gemarkung Lindenberg. Nördlich angrenzend an den Waldsaum ist, auf der Teilfläche der Fl. Nr. 387/1, Gemarkung Lindenberg, ein 4 m breiter extensiver Grünstreifen anzulegen.

Der Waldsaum ist mit folgendem Querschnitt anzulegen:

- Eine Reihe Heisterpflanzen
- Zwei Reihen Sträucher
- 4 m breiter extensiver Grünstreifen

Die Heisterpflanzen/Sträucher sind nicht durchgängig anzulegen. Nach jeweils 30 m ist eine Fläche von 10m freizuhalten.

Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen. Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände bei Pflanzungen sind dabei einzuhalten, sofern diese nicht durch sinnvolle und zweckmäßige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten unterschritten werden können.

Für die Pflanzmaßnahmen sind folgende standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation mit den vorgesehenen Pflanzenqualitäten zu verwenden:

### Heister

Pflanzenqualität: 100-150 mm, 1x verpflanzt

(Pflanznamen bot./ dt.)

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Prunus avium* (Vogelkirsche)
- *Prunus padus* (Traubenkirsche)
- *Quercus robur 'Fastigiata'* (Stieleiche)
- *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere)

### Sträucher

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm.

Pflanzraster: 2,0 m x 2,0 m

(Pflanznamen bot./ dt.)

- *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Haselnuß)
- *Euonymus europaeus* (Gewönl. Pfaffenhütchen)
- *Lonicera xylosteum* (Gewönl. Heckenkirsche)
- *Ligustrum vulgare* (Gewönl. Liguster)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
- *Viburnum opulus* (Gewönl. Schneeball)

Entwicklungsmaßnahmen:

Der 4 m breite extensive Grünstreifen ist jährlich zu mähen. Die 10 m breiten Buchten zwischen den Heisterpflanzen/Sträuchern sind nach zwei Jahren zu mähen.

Der erste Schnittzeitpunkt hat frühestens ab dem 20.06 zu erfolgen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Die Fläche ist von Verbuschung freizuhalten. Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist auf der Ausgleichsfläche nicht zulässig.

**AUSGEFERTIGT**

Ausgefertigt am 13.05.16



Josef Schweinberger  
Erster Bürgermeister



SIEGEL

**INKRAFTTRETEN**

Der Bebauungsplan Freiflächenphotovoltaikanlage „Hirnschale“ tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Buchloe, den 17.05.16



Josef Schweinberger  
Erster Bürgermeister



SIEGEL

## **E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **E1 Altlasten**

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

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).

### **E2 Bodendenkmäler**

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, 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.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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 DSchG:

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. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### **E3 Wasserwirtschaft**

Das Vorhaben befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet. Es gilt die Verordnung des Landratsamtes Ostallgäu über das Wasserschutzgebiet in der Stadt Buchloe (vom 12.12.2002).

### **E4 Kabelleitungen der LEW**

Am nördlichen Randbereich des Grundstücks Fl.Nr 387/1 verläuft die 20-kV-Kabelleitung BU 169 sowie ein PVC-Leerrohr für eine zukünftige Kabelleitung der LEW. Im westlichen Bereich verlaufen mehrere 20-/1-kV-Kabelleitungen. Der Schutzstreifen beträgt 1 m beidseits der Trasse.

Bei sämtlichen Grab-, Ramm- und Bohrarbeiten im Bereich der Kabelleitungen ist das Merkblatt zum Schutz erdverlegten Kabel zu beachten. Außerdem ist die



beauftragte Fachfirma angehalten, rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten einen aktuellen Kabellageplan in der Betriebsstelle Buchloe zu beschaffen.  
Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Beschädigung der Kabelanlagen „Lebensgefahr“ besteht.

**E5 Hinweise des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Wasserrechtsbehörde**

- Das anfallende Regenwasser soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.
- Die Transformatoren sind in dichten und beständigen Wannern aufzustellen, die in der Lage sind die größtmögliche Menge an ausgelaufenen wassergefährdenden Stoffen aufzufangen.
- Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Transformatoröl, Schmiermittel etc.) ist größtmögliche Sorgfalt walten zu lassen.
- Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist dem Landratsamt Ostallgäu anzuzeigen.
- Bei Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen ist das Landratsamt Ostallgäu und der zuständige Wasserversorger unverzüglich zu informieren
- Ausgelaufenes Transformatoröl ist vollständig aufzufangen und umweltgerecht zu entsorgen.
- Es ist sicherzustellen, dass anfallendes Abwasser bei der Reinigung der Module ordnungsgemäß entsorgt wird.

**E6 Hinweise der Autobahndirektion Südbayern**

Ausgleichsfläche der Autobahn – Biotop OAL 506

Das Biotop OAL 506 darf nicht beeinträchtigt werden, die Zufahrt muss gewährleistet bleiben.