

Stadt Marktoberdorf

Landkreis Ostallgäu, Regierungsbezirk Schwaben

Bebauungsplan Nr. 54

SO Solar mit der Bezeichnung

„Solarpark südlich Langweg, Fl. Nr. 316 TF

Gemarkung Thalhofen“

Inhalt

A Satzung

B Verfahrensvermerke

C Bebauungsplanzeichnung

D Begründung

In der Fassung vom 17.05.2010

Bearbeitung:

Städtebaulicher Teil
Büro für kommunale Entwicklung - abtplan -
Gerhard Abt, Stadtplaner
Am Ruderatsbach 1
87616 Marktoberdorf
Telefon: 08342 – 915601
Fax: 08342 – 915602

A) Satzung

Präambel

Die Stadt Marktoberdorf erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. März 2006 GVBl. S. 120, des Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz – Bayer. NaturSchG (BayRS 791-1-U) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – (BayRS 2020-1-1-I) den folgenden Bebauungsplan Nr. 54 Sondergebiet Solar mit der Bezeichnung „Solarpark südlich Langweg Fl. Nr. 316 Gemarkung Thalhofen“ als Satzung.

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1. Beigefügte zeichnerische Darstellung mit Festsetzungen durch Planzeichen in Verbindung mit nachfolgenden textlichen Festsetzungen und der anschließenden Begründung jeweils in der Fassung vom 17.05.2010 bildet den Bebauungsplan als Satzung.
- 1.2. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 316 mit einer Teilfläche von 2,56 ha Gemarkung Thalhofen.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1. Das von den Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umschlossene Gebiet wird gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Solar und der Bezeichnung „Solarpark südlich Langweg Fl. Nr. 316 Gmk. Thalhofen“ festgesetzt.
- 2.2. Zulässig sind Maßnahmen, Nutzungen und Einrichtungen, die für die Errichtung und den Unterhalt eines Solarparks notwendig und erforderlich sind (z.B. Modultische, Betriebsgebäude, Erschließungswege, Kabeltrassen, etc.).
- 2.3. Nach endgültiger Aufgabe der Photovoltaiknutzung sind alle Anlagenteile und Betriebsgebäude abzubauen, der ursprüngliche Zustand des Geländes wieder herzustellen und das Gelände der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.
Eine eventuelle Erneuerung der Photovoltaik-Anlage nach Ablauf der Nutzungsdauer ist zulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1. Anzahl und baulicher Umfang der Betriebsgebäude sind auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen.
- 3.2. Die maximal zulässige Wandhöhe des Betriebsgebäudes beträgt 3 m.
- 3.3. Die maximal zulässige Höhe der Modulbauwerke beträgt 2,5 m.

- 3.4 Es dürfen bei den verwendeten Solarmodulen keine bodenschädlichen Inhaltsstoffe wie z. B. Cadmium-Tellurid enthalten sein.

§ 4 Baugrenze und Bauweise

- 4.1 Die Errichtung von baulichen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist nur innerhalb der in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Baugrenzen zulässig. Es gilt die abweichende Bauweise.

§ 5 Verkehrs- und Erschließungsflächen

- 5.1 Verkehrs- und Erschließungsflächen sind auf ihre jeweilige funktional notwendige Breite zu beschränken.
- 5.2. Die Erschließung des Solarparks erfolgt von Westen über das Betriebsgelände der Firma Hubert Schmid Bauunternehmen, Fl. Nr. 317 und 323. Gemarkung Thalhofen.
- 5.3 Alle evtl. zusätzlich erforderlichen Erschließungsflächen (z.B. Zufahrten zu den Betriebsgebäuden) dürfen nicht versiegelt werden und sind als Schotterrasen auszuführen.
- 5.4 Die Gestaltung evtl. Pkw-Stellplätze hat mit wasserdurchlässigen Belägen zu erfolgen. Zulässig sind z.B. Rasenpflaster z. B. mit wassergebundener Decke oder Schotterrasen.
- 5.5 Die Errichtung von Zufahrten und Pkw-Stellplätzen ist auch außerhalb der in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Baugrenzen zulässig.

§ 6 Grünordnung

- 6.1. Das in der Bebauungsplanzeichnung innerhalb der eingezäunten Fläche festgesetzte Sondergebiet SO Solar ist als Grünfläche flächig zu begrünen. Es ist eine Wiesenfläche mit artenreicher Wiesenmischung mit einem Kräuteranteil von mindestens 30 % (z. B. Riegger-Hofmann oder ähnlichem) anzulegen.
- 6.2 Der Einsatz jeglicher Düngung und chemischer Pflanzenschutzmittel ist auf den gesamten Grünflächen untersagt.
- 6.3 Zur Extensivierung der Grünflächen wird folgendes Mahdregime festgesetzt:
Zur Aushagerung ist in den ersten drei Jahren eine mind. 3-malige Mahd pro Jahr notwendig, je nach Aufwuchs auf der Fläche. In den Folgejahren ist die Mahd auf 1-2 Schnitte pro Jahr zurückzufahren, frühester Schnittzeitpunkt ist dabei der 01.07. eines Jahres. Das auf den Grünflächen anfallende Schnittgut ist jeweils zu entfernen.
- 6.4 Alternativ ist auf den Grünflächen innerhalb der Einzäunung bzw. auf den Flächen zwischen und unterhalb der Solarmodultische eine Extensivierung durch Wandschafbeweidung möglich. Eine entsprechende Beweidung ist im Hinblick auf z.B. Bestossung, Dauer und jahreszeitliche Abstände oder jährliche Gesamtanzahl der Beweidungsgänge jeweils in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.
- 6.5 Für sämtliche innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches erfolgende Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und be

nachbarter Pflanzengesellschaften zu verwenden. Gast- und Ziergehölze sind nicht zulässig.

6.6 Anlageneingrünung

Die Anlage ist bereits entlang der Nord- und Westseite eingegrünt. Auf der Ostseite wird ein Erdwall mit maximal 1,60m und entlang der Südseite mit maximal 1,00 m errichtet. Die gesamte Fläche innerhalb des Zaunes wird ca. 0,70 m tiefer gelegt. Es wird eine extensive Wiese angelegt. Der östliche Wall wird bepflanzt. Hierfür sind Pflanzraster für die Strauchpflanzungen von 1,5 x 1,5 m, versetzt auf Lücke, einzuhalten. Zur Geringhaltung bzw. Vermeidung einer Beeinträchtigung (z.B. durch Verschattung) der Photovoltaik-Anlage selbst wurde die Pflanzenauswahl insbesondere auch in Bezug auf die Wuchshöhe der Gehölze getroffen. Die zur Verwendung zulässigen Straucharten sind nachfolgender Liste zu entnehmen:

Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa arvensis	-	Feld-Rose
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rosa spec.	-	Rosen div. heimische Arten
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

Mindestpflanzgröße: vStr. 100-150

- 6.7 Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind ebenso wie die nachfolgend unter Ziffer 7 beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen möglichst zur Inbetriebnahme der Solar-Anlage, spätestens jedoch zu Beginn der folgenden Vegetationsperiode herzustellen.
- 6.8 Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und in ihrer natürlichen Entwicklung zu fördern (Verjüngung einige Jahre nach Pflanzung). Bei Ausfall sind die entsprechenden Gehölze gleichwertig und gleichartig zu ersetzen.

§ 7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7.1. Ausgleichsfläche:

Der im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist 0,338 ha groß. Er wird mit 0,147 ha entlang der Südseite des Bebauungsplan-Geltungsbereiches sowie auf einem externen Grundstück mit 0,191 ha ausgeglichen. Die Schaffung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme ist Sache des Investors bzw. des Anlagenbetreibers.

7.2 Entwicklungsziele auf der genannten Ausgleichsfläche innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches:

- Anlage einer extensiven Grünlandfläche mit strauchartiger Bepflanzung. Es sind Gehölze in Gruppen (5 bis 9 Stück) der gleichen Art zu pflanzen. Die Heister sind auf die gesamte Grundstückslänge zu verteilen. Die Lücken auf der Südseite dürfen ma-

ximal 7 Meter betragen. Die Südseite ist aber insgesamt zu $\frac{3}{4}$ der Länge mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Strauchpflanzen sind jeweils von 1,0 m x 1,5 m zu pflanzen, zu unterhalten und dauerhaft zu pflegen.

- Errichtung eines 1 m hohen Erdwalls gemäß Bebauungsplanzeichnung entlang der Südseite auf einer 11m breiten privaten Grünfläche (mit T-Linie umgrenzt) und der Größe von 0,147 ha.

§ 8 Einfriedung

- 8.1 Die auf der Bebauungsplanzeichnung dargestellte durchgehende Einzäunung ist als maximal 2,0 m hoher Maschendrahtzaun auszuführen. Die Bodenfreiheit beträgt 15 cm. Die Einzäunung ist ohne Sockel herzustellen.

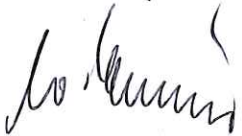
§ 9 Sonstige Festsetzungen

- 9.1 Sämtliche in Verbindung mit dem Bau und dem Betrieb der PV-Anlage stehende Beschädigungen an Feldwegen sind vom Anlagenbetreiber umgehend wieder in Stand zu setzen.
- 9.2 Jegliche Beeinträchtigungen der Photovoltaik-Anlage bzw. Ertragsminderung in Zusammenhang mit einer eventuellen Bebauung gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und den dort vorzunehmenden Eingrünungsmaßnahmen sind durch den Anlagenbetreiber hinzunehmen.

§ 10 In-Kraft-Treten

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 54 mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Marktoberdorf, den 31.3.11



Himmer, 1. Bürgermeister

Es folgen weitere Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalpflege
Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten genießen Schutzstatus nach Art. 7 DSchG und unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG. Diese sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen, siehe auch ausführliche Stellungnahme des BLfD in der Begründung.

„Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich 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, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: hanns.dietrich@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.“

2. Bodenschutz

Das Gelände innerhalb des Zaunes soll ca. 1 m abgesenkt und entlang der östlichen und südlichen Grenze ein Erdwall mit ca. 2,50 m errichtet werden. Dabei ist der Mutterboden sorgfältig zu behandeln. Sonstige Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich zulässig, wenn sie aus sicherheitstechnischen Gründen oder für die Gestaltung eines naturnahen und artgerechten Lebensraumes erforderlich sind. Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

3. Brandschutz

1. Für sämtliche Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien ist ein Einsatzplan mit den notwendigen Objekt-Informationen nach DIN 14095 zu erstellen und der Ortsfeuerwehr zur Verfügung zu stellen.
2. die Ausrüstung und der Gerätebestand sowie die Ausbildung der Freiwilligen Feuerwehren im Gemeindebereich sind je nach Art und Größe der neu anzusiedelnden Betriebe, bzw. neu zu errichtenden Bauten eventuell zu ergänzen und zu erweitern. Hier ist zu gegebener Zeit mit dem zuständigen Kreisbrandrat oder Kreisbrandinspektor Verbindung aufzunehmen.
3. Ansonsten gilt für den Brandschutz ergänzend das Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu „Merkblatt zur Bauleitplanung“ in der aktuellen Fassung.

5. Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wurde auf der DFK gefertigt (Basisdaten der Bayer. Vermessungsverwaltung). Für Lage und Größengenauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

B. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 01.02.2010 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 Sondergebiet Solar mit der Bezeichnung „Solarpark südlich Langweg Fl. Nr. 316 Gemarkung Thalhofen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.02.2010 mit dem Hinweis auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Unterrichtung und Anhörung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit lag der vom Stadtrat gebilligte Vorentwurfsstand des Bebauungsplanes Nr. 54 mit dem Satzungstext und der Begründung in der Zeit vom 08.02.2010 bis 23.02.2010 im Rathaus der Stadt Marktoberdorf zur Einsichtnahme aus.

Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt wurde die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt.

In der Sitzung des Stadtrates am 04.03.2010 wurden die zum frühzeitigen Verfahren vorgebrachten Stellungnahmen abwägend behandelt und der Billigungsbeschluss gefasst.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der vom Stadtrat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit dem Satzungstext und der Begründung in der Fassung vom 04.03.2010 in der Zeit vom 18.03.2010 bis 19.04.2010 im Rathaus der Stadt Marktoberdorf öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 05.03.2010 hingewiesen.

Außerdem wurden nochmals alle Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange, deren Fachbereiche inhaltlich berührt wurden, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb Monatsfrist gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Marktoberdorf hat gem. §10 BauGB mit Beschluss vom 26.04.2010 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54 Sondergebiet Solar „Solarpark südlich Langweg Fl. Nr. 316 Gemarkung Thalhofen“ beraten und am 17.05.2010 als Satzung beschlossen.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der vorgenannte Bebauungsplan Nr. 54 in Kraft.

C. Bebauungsplanzeichnung mit Anlage zum Notarvertrag zur externen Ausgleichsfläche