

Stadt Marktoberdorf

Landkreis Ostallgäu, Regierungsbezirk Schwaben

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 55

SO Solar mit der Bezeichnung

„Solarpark Marktoberdorf, Fl. Nr. 2004

Gemarkung Sulzschneid“ südlich Balteratsried

Inhalt

A Satzung

B Verfahrensvermerke

C Bebauungsplanzeichnung

D Begründung

In der Fassung vom 04.07.2011

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55 Sondergebiet Solar mit der Bezeichnung „Solarpark Marktoberdorf Fl. Nr. 2004 Gmk Sulzschneid“, südlich Balteratsried, 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 04.07.2011 bildet den Bebauungsplan als Satzung.
- 1.2. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 2002, 2002/2 und 2004 Gemarkung Sulzschneid mit einer Fläche von 5,88 ha.

§ 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 Marktoberdorf Fl. Nr. 2004 Gmk Sulzschneid südlich Balteratsried“ 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 – voraussichtlich nach 25 Jahren - sind alle Anlagenteile und Betriebsgebäude abzubauen, der ursprüngliche Zustand des Geländes entsprechend dem Kiesabbaurekultivierungsplan 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 5,00 m.

§ 4 Baugrenze – überbaubare Fläche

- 4.1 Die Errichtung von baulichen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist nur innerhalb den in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Baugrenzen zulässig.

§ 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 Norden bzw. Nordwesten über den Feldweg Fl. Nr. 2002/2 und über eine daran anschließende private Zufahrt.
- 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. Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Grünflächen sind flächig zu begrünen und zu extensivieren.
Der Einsatz jeglicher Düngung und chemischer Pflanzenschutzmittel ist auf den gesamten Grünflächen untersagt.
- 6.3 Es ist eine extensive Grünfläche herzustellen. In den Folgejahren ist die Mahd auf 1-2 Schnitte pro Jahr zu begrenzen, frühester Schnittzeitpunkt ist dabei der 01.07. eines Jahres. Das auf den Grünflächen anfallende Schnittgut ist jeweils zu entfernen.
- 6.5 Für sämtliche innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches erfolgende Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zu verwenden. Gast- und Ziergehölze sind nicht zulässig.
- 6.6 Anlageneingrünung
Die Anlage ist entlang der Westseite zwischen Leitplanke und Zaun mit einer 2-reihigen Feldgehölzhecke einzugrünen. In der Nordostecke ist eine stärkere Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. In der südöstlichen Ecke verbleibt eine 50 bis 70 cm hohe Geländeaufschüttung, die um die östliche Ecke gezogen wird, damit Oberflächenwasser nicht in die Grube laufen kann. Auf der Ostseite wird die Fläche auf das ursprüngliche natürliche Niveau eingeebnet und als landwirtschaftlich nutzbares Grünland hergerichtet. Es erfolgt eine Pflege durch einen örtlichen Landwirt. In der südöstlichen Ecke wird der erforderliche Ausgleich mit einer Fläche von 5.900 m² sichergestellt.

Für die südliche Bepflanzung 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:

Die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild werden innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches ausgeglichen. Die Schaffung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme ist Sache des Investors bzw. des Anlagenbetreibers.

Auf die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie die Beschreibung der naturschutzfachlichen Maßnahmenkonzepte für die Ausgleichsfläche im entsprechenden Textteil der Begründung wird verwiesen.

7.2 Entwicklungsziele auf den genannten Ausgleichsflächen innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches:

Für den Solarpark Marktoberdorf Fl.-Nr. 2004 Gemarkung Sulzschneid besteht ein Ausgleichsbedarf von 4.900 m². Die erforderlichen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sind in der südöstlichen ehemaligen Kiesgrube im Rahmen von Biotoperhaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen umzusetzen und zwar in drei unterschiedlichen Zonen A, B und C. Dazu sind sowohl in den Böschungen (Bereich B) als auch im Sohlbereich (A) Fichten zu entfernen. In der Sohle sind autotypische Amphibien-Laichgewässer zu schaffen und zwar zwei flache Gewässer und 1 größeres tieferes Gewässer. Entlang

der Hangoberkante als auch im Hangbereich sind durch Bodenabtrag Goldrutenbestände zu entfernen. Zur Erneuerung humusfreier Hangstandorte sind in die Böschungsbereiche einige Fuhren Kies abzuschütten. Die Maßnahmen sind im Sohlbereich mit dem Faktor 1:1 anzuerkennen, im Bereich der Böschungen mit 1:0,5. Der Flächenbedarf, der noch über die Flächengröße von 1.000 m² aus dem Biotop „Ehemalige Kiesgrube“ hinaus besteht, wird im südlichen Bereich zwischen Biotopfläche und Solarpark mit 5.900 m² zuzüglich der vorgenannten 1.000 m² mit insgesamt 6.900 m² bereitgestellt. Damit liegen die erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereichs und es kann auf eine externe Ausgleichsfläche verzichtet werden. Die vorgeschriebenen Maßnahmen sind im 60 m Bereich der Lobach im Benehmen mit der Flussmeisterstelle Füssen auszuführen.

§ 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.

§ 10 In-Kraft-Treten

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 55 mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Marktobersdorf, den 19.08.2011


A. Maaß,
3. 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

Vor Inbetriebnahme der Photovoltaik-Anlage ist die ortsansässige Feuerwehr über das vorhandene Gefahrenpotential zu informieren.

Sollten die Konstruktionen der Solarmodultisch-Ständer aus brennbaren Materialien (z.B. Holz) bestehen, ist ein ausreichender Löschwasservorrat innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bereitzuhalten. Dies hat in enger Abstimmung mit dem Kreisbrandrat zu erfolgen.

4. 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.

5. Das Wasserwirtschaftsamt Kempten hat in der Stellungnahme vom 31.03.2010 mitgeteilt: „Gegen die vorgelegten Bauleitpläne bestehen keine Einwände. Die Gestaltung der Ausgleichsfläche im 60m Bereich der Lobach ist im Benehmen mit der Flussmeisterstelle Füssen auszuführen.“

B. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 04.03.2010 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 55 für das Sondergebiet Solar mit der Bezeichnung „Solarpark Marktoberdorf, Fl. Nr. 2004 Gemarkung Sulzschneid“ südlich Balteratsried beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit lag der vom Stadtrat gebilligte Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 55 mit dem Satzungstext und der Begründung in der Zeit vom 13.04.2010 bis 14.05.2010 im Rathaus der Stadt Marktoberdorf zur Einsichtnahme aus. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte hierzu am 14.03.2010.

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

In der Sitzung des Stadtrates am 31.05.2010 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 31.05.2010 in der Zeit vom 16.06.2010 bis 16.07.2010 im Rathaus der Stadt Marktoberdorf öffentlich ausgelegt.

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 die zur öffentlichen Auslegung vorgetragenen Stellungnahmen und Anregungen abgewogen und anschließend gemäß § 10 BauGB mit Beschluss vom 26.07.2010 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55 Sondergebiet Solar „Solarpark Marktoberdorf, Fl. Nr. 2004 Gemarkung Sulzschneid“ südlich Balteratsried in der Fassung vom 26.07.2010 als Satzung beschlossen. In Folge des Genehmigungsverfahrens zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Sitzung des Stadtrates Marktoberdorf am 04.07.2011 der vorgenannte Satzungsbeschluss aufgehoben, die Korrektur und die erfolgte Abstimmung mit dem Straßenbaulasträger – entlang der Westseite des Plangebietes bzw. entlang der St 2008 statt Lärmschutzwall eine Leitplanke – und der erneute Satzungsbeschluss gefasst.

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird hiermit bestätigt. Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der vorgenannte Bebauungsplan Nr. 55 in der Fassung vom 04.07.2011 in Kraft.

Marktoberdorf, den 19.08.2011



A. Maaß
3. Bürgermeister



C. Bebauungsplanzeichnung