

Stadt Marktoberdorf



## SATZUNG

ENTWURF

17.12.2024

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 82  
„Freiflächenphotovoltaikanlage westlich Burk (Geltnachtal)“  
mit integriertem Grünordnungsplan

**Auftraggeber:**

Stadt Marktoberdorf  
Richard-Wengenmeier-Platz 1, 87616 Marktoberdorf

Tel.: 08342-4008-0  
Fax: 08342-4008-65



**Planung Städtebaulicher Teil:**

MOD-PLAN Ingenieurbüro für Bauwesen  
Poststraße 5, 87616 Marktoberdorf

Tel.: 08342-705167-0  
Fax: 08342-705167-9



**Grünordnung:**

**MATTHIAS KIECHLE** –LANDSCHAFTSARCHITEKTUR  
Stapferweg 10, 87459 Pfronten

Tel.: 08363-3306 055  
Fax: 08363-3306 057

Die Stadt Marktoberdorf erlässt aufgrund

der § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts  
(Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90))

in der jeweils gültigen Fassung, folgende Satzung:

## **§ 1**

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 82 „Freiflächenphotovoltaikanlage westlich Burk (Geltnachtal)“ mit integriertem Grünordnungsplan gilt für den auf beiliegenden Lageplan (M 1 : 1.000) gekennzeichneten Bereich der Gemarkung Bertoldshofen, auf den Grundstücken Fl.-Nr. 270 und Fl.-Nr. 271 mit ca. 3,6 ha.

## **§ 2**

### **Bestandteile der Satzung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 82 „Freiflächenphotovoltaikanlage westlich Burk (Geltnachtal)“ mit integriertem Grünordnungsplan besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem Teil in der Fassung vom 17.12.2024 und dem textlichen Satzungsteil vom 17.12.2024, sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 17.12.2024. Der Satzung ist eine Begründung in der Fassung vom 17.12.2024, ein Umweltbericht in der Fassung vom 17.12.2024, und ein Hydrogeologischer Kurzbericht in der Fassung vom 04.07.2023 beigelegt.

## **§ 3**

### **Art der baulichen Nutzung**

Der in der Planzeichnung mit SO gekennzeichnete Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Agri-Photovoltaik“ festgesetzt. Es handelt sich bei der Freiflächen-PV-Anlage um eine besondere Solaranlage im Sinne von § 48 Abs. 1 Nr. 5 Buchstabe c EEG.

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Solarmodule in aufgeständerter Form
- Betriebs- und Versorgungsgebäude (z. B. Trafostation, Wechselrichter, etc.), die unmittelbar der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen
- Landwirtschaftliche Nutzung

Nach Ende der Photovoltaiknutzung (Befristung auf 25 Jahre) sind die baulichen und technischen Anlagen rückstandslos zu entfernen, dazu wird ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Die Folgenutzung nach endgültigem Rückbau der Module ist „Fläche für die Landwirtschaft“.

#### § 4

##### **Maß der baulichen Nutzung**

- GRZ Die maximale Grundflächenzahl bezieht sich auf die Grundfläche aller baulichen Anlagen (Module und Trafostationen usw.) und ist hier auf 0,1 festgesetzt.
- H ba Die Höhe aller baulichen Anlagen ist bis zu einer Höhe von maximal 3,50 m über dem natürlichen Gelände zulässig, dies schließt die Solarmodule und auch Trafogebäude ein.

#### § 5

##### **Baugrenzen, Bauweise und Gestaltung**

Solarmodule sowie dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen wie Betriebs- und Versorgungsgebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Zufahrten und Erschließungswege, diese dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, sofern sie in einer wasserdurchlässigen Bauweise errichtet werden.

Es gelten die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung Art. 6 BayBO.

Für die Elektrobetriebsgebäude sind Flachdächer zugelassen. Als Wandfarbe sind keine grellen oder leuchtenden Farben, sondern dezente Farbtöne zu wählen.

#### § 6

##### **Einfriedungen und Geländegestaltung**

Ein Zaun kann innerhalb des gesamten Geltungsbereiches errichtet werden, soweit er aus versicherungstechnischen Gründen erforderlich ist. Maximale Zaunhöhe ist 2,5 m inklusive Übersteigschutz bei einer Bodenfreiheit von 20 cm, Mauern und Sockel sind nicht erlaubt.

Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist möglichst zu erhalten.

Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

## § 7

### **Ver- und Entsorgungsleitungen**

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Stromleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

## § 8

### **Oberflächenwasser**

Sämtliches im Sondergebiet anfallendes Niederschlagswasser ist breitflächig auf dem Grundstück zu versickern. Niederschlagswasser ist über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern.

Die Pflege und Wartung der Module dürfen nur mit klarem Wasser (ohne Zusatz von Reinigungsmitteln) durchgeführt werden. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist verboten.

## § 9

### **Ausgleichsbedarf**

Nach dem aktuellen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2022) i. V. m. dem Rundschreiben „Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ – Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr in Abstimmung mit den Bayerischen Staatsministerien für Wissenschaft und Kunst, für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, für Umwelt und Verbraucherschutz sowie für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Stand 10.12.2021) ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 10.823 Wertpunkten. Dazu ist im Geltungsbereich eine Fläche von insgesamt 1.550 m<sup>2</sup> mit gebietsheimischen Sträuchern und Kleinbäumen als naturnahe Hecken zu bepflanzen und diese entsprechend zu entwickeln. Detaillierte Angaben zu den Vermeidungsmaßnahmen und den definierten Kriterien enthält der Umweltbericht.

## § 10

### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Zur Eingrünung und Kompensation von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden im Südwesten Hecken mit einer Breite von 6 m (3reihig) zzgl. einem Krautsaum zum Weg hin festgesetzt. Zusätzlich wird im Norden ein Heckenelement mit einem 5 – 10 % Anteil Bäumen zur Eingrünung und Kompensation vorgesehen, welches als Trittsteinbiotop wirkt. Die Hecken sollten alle 15 – 20 Jahre abschnittsweise auf Stock gesetzt werden, um einer Vergreisung entgegenzuwirken. Die Bäume im nördlichen Heckenbestand bleiben stehen. Entwicklung gemäß Umweltbericht.

**§ 11**  
**Inkrafttreten**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 82 „Freiflächenphotovoltaikanlage westlich Burk (Geltnachtal)“ mit integriertem Grünordnungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom xx.xx.20xx gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Marktoberdorf, den xx.xx.20xx

---

Dr. Wolfgang Hell, Erster Bürgermeister

## **Hinweise:**

### **Immissionsschutz**

Die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen kann Staubemissionen verursachen, die sich auf den PV-Modulen niederlegen. Daraus können keine Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden, diese sind dauerhaft und entschädigungslos zu dulden (§ 906 BGB).

### **Denkmalschutz**

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 Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu in Marktoberdorf.

### **Materialverwendung**

Für die geplanten Rammpfähle darf kein verzinkter Stahl zum Einsatz kommen, es können z. B. unverzinkter Stahl, Edelstahl, Aluminium oder wirkungsstabile Beschichtungen verwendet werden.

**Pflanzenliste:**

**Bäume (gebietseigen, Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“ oder entsprechende Herkunft lt. FoVHGv)**

Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn  
Acer campestre - Feld-Ahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Malus sylvestris - Holz-Apfel  
Prunus avium - Vogel-Kirsche  
Sorbus aria - Mehlbeere  
Sorbus aucuparia - Eberesche

**Sträucher (gebietseigen, Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“)**

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
Corylus avellana - Hasel  
Crataegus monogyna - Weißdorn  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche  
Prunus spinosa - Schlehe  
Rosa canina - Hunds-Rose  
Salix cinerea - Grau-Weide  
Salix purpurea - Purpur-Weide  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

**Verfahrensvermerke:**

Die Stadt Marktoberdorf hat in der Sitzung vom 18.09.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 82 „Freiflächenphotovoltaikanlage westlich Burk (Geltnachtal)“ beschlossen

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.07.2024 bekannt gemacht, gemäß § 2 Abs. 1 Bau GB.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 01.07.2024 bis 02.08.2024, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand vom 01.07.2024 bis 05.08.2024, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Der Stadtrat Marktoberdorf nimmt die Stellungnahmen und Anregungen des frühzeitigen Verfahrens zur Kenntnis, trifft abwägende Entscheidungen und billigt den Entwurf in der Fassung vom 17.12.2024 zur öffentlichen Auslegung.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 31.01.2025 bis 07.03.2025, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB statt.

Beteiligung der Behörden und Stellen Träger öffentlicher Belange mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 31.01.2025 bis 07.03.2025 stattgefunden..

Nach Abwägung hat die Stadt Marktoberdorf mit Beschluss des Stadtrates vom xx.xx.20xx den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 82 „Freiflächenphotovoltaikanlage westlich Burk (Geltnachtal)“ gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom xx.xx.20xx als Satzung beschlossen.

Die ordnungsgemäße Durchführung der oben genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt:

Marktoberdorf, den xx.xx.20xx

---

Dr. Wolfgang Hell, Erster Bürgermeister