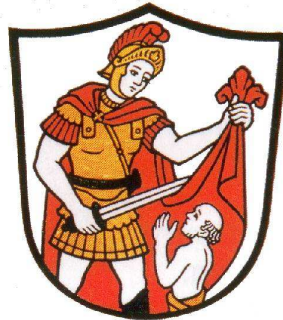


**Stadt Marktoberdorf**



# **SATZUNG**

**VORENTWURF**

**10.06.2024**

**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 10.06.2024 und dem textlichen Satzungsteil vom 10.06.2024. Der Satzung ist eine Begründung in der Fassung vom 10.06.2024, ein Umweltbericht in der Fassung vom 10.06.2024, Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 16.01.2024 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 im Sinne des § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Agri-Photovoltaik“ festgesetzt.

Zulässig sind folgende Nutzungen:

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

Nach Ende der Photovoltaiknutzung sind die baulichen und technischen Anlagen rückstandslos zu entfernen.

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, Aufstellflächen 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 anfallende 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

### **Grünordnung**

Der Bayerische Landtag hat am 23.09.2020 beschlossen, dass Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Regelfall ohne zusätzlichen Ausgleichsbedarf errichtet werden können (LT-Drs. 18/10017). Das neue Rundschreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 10.12.2021 „Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ setzt dieses politische Ziel um und definiert die Voraussetzungen, unter denen der Ausgleichsbedarf auf der Betriebsfläche der erbracht werden kann.

Die Planung der Anlage orientiert sich an den Vorgaben und erfüllt diese vollumfänglich, so dass keine externen Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt werden müssen. Detaillierte Angaben zu den Vermeidungsmaßnahmen und den definierten Kriterien enthält der Umweltbericht.

## § 10

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

Durch die geplant PV-Anlage wird das Landschaftsbild teilweise beeinträchtigt. Zur Kompensation von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind an mehreren Stellen Strauchhecken mit Pflanzung von naturnah, standortgerechten und gebietseigenen Sträuchern geplant. 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.

### **Artenliste**

Gebietseigene Sträucher, Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland:

*Cornus sanguinea* - Roter Hartriegel

*Crataegus monogyna* – Eingrifflicher Weißdorn

*Euonymus europaeus* - Pfaffenhütchen

*Ligustrum vulgare* - Liguster

*Lonicera xylosteum* – Gewöhnliche Heckenkirsche

*Prunus spinosa* - Schlehe

*Rosa canina* – Hunds-Rose

*Salix purpurea* – Purpur-Weide

*Sambucus nigra* – Schwarzer Holunder

*Viburnum lantana* – Wolliger Schneeball

*Viburnum opulus* – Gewöhnlicher 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, § 2 Abs. 1 Bau GB.

Hinweis auf die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 01.07.2024 veröffentlicht.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 01.07.2024 bis 05.08.2024, § 3 Abs. 1 BauGB.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Stellen Träger öffentlicher Belange vom 01.07.2024 bis 05.08.2024, § 4 Abs. 1 BauGB.

Der Stadtrat Marktoberdorf nimmt die Stellungnahmen und Anregungen des frühzeitigen Verfahrens zur Kenntnis, trifft abwägende Entscheidungen und billigt den Entwurf zur öffentlichen Auslegung am xx.xx.20xx.

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am xx.xx.20xx, der Entwurf wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.20xx bis zum xx.xx.20xx öffentlich ausgelegt.

Beteiligung der Behörden und Stellen Träger öffentlicher Belange mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom xx.xx.20xx und Termin zum xx.xx.20xx.

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

---