

**A. Planzeichnung**



**Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan  
'Solarpark Derndorf'**

**Sondergebiet Photovoltaik**

**Planungsrechtliche Voraussetzungen:**

Der Markt Kirchheim in Schwaben erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) folgende Satzung. Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

**B. Festsetzungen**

**1. Grenzen**

- 1.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans
- 1.2 Baugrenze Fläche für Photovoltaikmodule und Gebäude

**2. Art der baulichen Nutzung**

- 2.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)  
Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1274, Gmkg. Derndorf.  
Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen.

2.2 Die Art der Nutzung für Photovoltaik wird gem. § 9 Abs. 2 BauGB zeitlich befristet: bis 31.12.2054 ist die Anlage wieder zurückzubauen.  
Bis Ablauf dieser Frist sind die Flächen in ihren Urzustand zurückzusetzen. Anlagen und Gebäude sind abzubauen. Als Folgenutzung gilt wieder - entsprechend dem Ausgangszustand vor dieser Sondernutzung - die planungsrechtliche Situation als landwirtschaftliche Nutzfläche.  
Entsprechendes gilt, falls die Nutzung der Photovoltaikanlage zu einem früheren Zeitpunkt entfallen sollte.

**3. Maß der baulichen Nutzung**

- 3.1 Die Versiegelung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudfundamente zu beschränken. Die Modulstische sind mit Rammfundamenten aus Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsorientierte Fundamente (Punkt- oder Streifenfundamente) eingesetzt werden. Zusätzlich sind ein Gebäude für Trafo- und Wechselrichter und ähnliche Technik sowie ein Gebäude für Pflegeutensilien mit einer Grundfläche von je maximal 4,0 x 3,5 m und einer Wandhöhe von maximal 3 m zulässig.
- 3.2 Max. Höhe der Module einschl. Tragekonstruktion: 3,00 m.

**4. Gestaltung baulicher Anlagen**

4.1 Für das Trafo- und Wechselrichtergebäude werden Flachdächer festgesetzt. Dacheindeckungen in Metall sind nur in matter und beschichteter Ausführung zulässig. Als Farbe ist naturrot, rotbraun oder braun zu wählen. Alternativ ist eine extensive Dachbegrünung zulässig. Die Gebäude sind einzugrünen und/oder zu beranken. Gebäude für Pflegeutensilien werden mit Holz ausgeführt. Zulässig ist hier auch ein Satteldach. Durchbrüche, Lüftungsöffnungen und dergleichen müssen siedlungsabgewandt angeordnet werden.

**5. Örtliche Verkehrsflächen**

5.1 Die Grundstückszufahrten sind in den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen bis zu einer Breite von 5 m zulässig

**6. Einfriedungen**

6.1 Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 2,20 m über der bestehenden natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten. Durchgehende Betonsockel sind unzulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfosten erlaubt. Die Unterkante des Zaunes ist entsprechend der Geländetopographie mindestens 20 cm über dem Boden auszuführen.

**7. Geländeoberfläche/Grundwasserschutz**

7.1 Das natürliche Geländeneiveau darf maximal um 0,50 m abgegraben oder aufgeschüttet werden. Stützmauern sind unzulässig. Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Z-O-Material entsprechend den Vorgaben der LAGA) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen.

7.2 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sickerfähiger Ausführung (Schotterrasen) herzustellen, so dass das Niederschlagsabwasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann. Für stärker befahrene Abschnitte der Sondergebietszufahrt können für Bodenbefestigungen auch Rosengittersteine oder Rasenfugenpflaster verwendet werden.

7.3 Das von den Modulen abfließende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig.

7.4 Erdarbeiten im Bereich der Altlagerungen sind von einem qualifizierten Fachbüro zu begleiten und dokumentieren. Im Zuge von Erdarbeiten anfallendes Aushubmaterial ist entsprechend dem Grad der Belastung unter Beachtung der einschlägigen Regelwerke und Richtlinien wiederzuverwerten. Sofern aufgrund des Belastungsgrades oder der festgestellten Abfallzusammensetzung eine Wiederverwertung ausscheidet, ist das Material vorrangig einer Wiederaufbereitung (z.B. zugelassene Bodenreinigungsanlage) zuzuführen. Kann das Material weder verwertet noch aufbereitet werden, so ist es ordnungsgemäß abfallrechtlich zu entsorgen.

Ein Abschlussbericht über etwaige Erd-/Aushubarbeiten im Altlagerungsbereich einschließlich Verwertung/ Entsorgung von verunreinigtem Auffüllmaterial ist bis spätestens zwei Monate nach Beendigung des Bauvorhabens dem Landratsamt Unterallgäu und dem Wasserwirtschaftsamt Kempten/Allgäu zur Prüfung vorzulegen.

**8. Landschaftspflege/Grünordnung**

8.1 Ökologische Ausgleichsfläche: Der Ausgleichsbedarf wurde gemäß des Leitfadens 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ergänztes Fassungs', 2003 in Verbindung mit dem Schreiben des Bayerisches StMI zu Freiflächen-Photovoltaikanlagen von 19.11.2009 ermittelt.

Der notwendige Ausgleich wird auf internen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erbracht. Näheres ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Umweltbericht zu entnehmen.

8.2 Flächeeingrünung mit Heckenpflanzung: Die internen sind in den dargestellten Bereichen mit einer mind. 2,20 m hohen Hecke aus heimischen Sträuchern zu versehen. Die Anlage der Hecke ist mit der Errichtung der Anlage, spätestens bei Beginn der darauf folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Angaben zu den zu verwendenden Gehölze, Qualitäten und Pflanzabständen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

Die Fertigstellung ist bei der Unteren Naturschutzbehörde zu melden und ein Abnahmetermin ist zu vereinbaren. Die Kopien der Lieferscheine der Bepflanzung sowie die Autochthonitätsnachweise sind an die UNB zu übermitteln.

8.3 Pflege innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage  
Die Sondergebietsfläche ist als Grünland zu entwickeln. Der Aufwuchs ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzufahren. Etwa drei Viertel der Fläche wird zweischürig (erster Schnitt ab 01. Juli, zweiter Schnitt ab 15. August) gemäht, das verbleibende Viertel einschürig (ab 15. August). Die Verteilung der ein- bzw. zweischürigen Teilflächen ist jährlich wechselnd anzuordnen. Eine Beweidung ist unzulässig.

Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen. Aufkommende Neophyten (Indisches Springkraut, Herkulesstaude, Kanadische Goldrute, Japanischer Knöterich) sind auf der gesamten Fläche frühzeitig zu beseitigen

8.4. Verwendung von Regio - Saatgut  
Bei der Ansaat der Grünlandflächen ist Regio - Saatgut mit einem Kräuteranteil von 30 % zu verwenden, bei der Ansaat der Ausgleichsfläche Regio - Saatgut mit einem Kräuteranteil von 50 %.

8.5 Bauzeitenbeschränkung: Die Bauarbeiten sind auf die Monate Juli bis Februar zu beschränken.

**9. Immissionsschutz**

9.1 Von den Modulen darf keine andauernde Blendwirkung ausgehen. Verkehrsteilnehmer dürfen durch die Module nicht geblendet werden. Sollte sich nach Inbetriebnahme der Anlage eine Blendwirkung herausstellen, ist eine Abschirmung anzubringen. Diese kann entweder in Form von entsprechend dimensionierten Gehölzpflanzungen oder baulichen Maßnahmen am Zaun ausgeführt werden. Der Zaun darf dafür in notwendigem Maße am Ort der Blendschutzmaßnahme erhöht werden.

9.2 Die von der Anlage ausgehenden Geräusche, wie tieffrequente vom Transformator abstrahlende Geräusche, der Lärm, den Wartungsarbeiten, müssen bei nächstgelegenen Wohngebäuden die in der TA Lärm genannten Anforderungen erfüllen. Insbesondere müssen die Beurteilungspegel des Anlagenlärms nachstehend genannte Immissionswerte um jeweils 6 dB(A) unterschreiten. Folgende Immissionsrichtwerte gelten für die Immissionsorte:

- tags (6:00 - 22:00 Uhr): 60 dB(A) für MD / 55 dB(A) für WA und
- nachts (22:00 - 6:00 Uhr): 45 dB(A) für MD / 40 dB(A) für WA

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Richtwert tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Für tieffrequente Geräusche sind die Anforderungen der DIN 45680 maßgeblich. Bei Beschwerden über den Lärm, den der Betrieb der Anlage verursacht, kann die Gemeinde den Nachweis anhand von Immissionsmessungen nach TA Lärm und/oder der DIN 45680 fordern. Die Ergebnisse dieser Messung sind spätestens innerhalb von zwei Monaten nach Aufforderung durch den Markt vom Vorhabensträger kostenfrei vorzulegen.

Lärmintensive Wartungsarbeiten, wie z.B. Mäharbeiten, sind nur werktags tagsüber, in der Zeit von 6:00 - 22:00 Uhr zulässig.

9.3. Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.

**10. Werbeanlagen**

10.1 Ein Werbeschild < 3 m² ist an der Einfriedung im Zufahrtbereich zulässig.

**11. Erschließung**

11.1 Einfahrtbereiche des SO-Gebiets

**12. Telekommunikationslinien**

Zwischen den Erdungsanlagen der Freiflächenphotovoltaikanlage und Telekommunikationsleitungen ist ein Abstand von mind. 15 m sicherzustellen.

**13. Vorhaben- und Erschließungsplan**

Entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

**C. Hinweise**

Hinweise durch Planzeichen (nachrichtliche Übernahme)

☒ Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Alllastverdachtsfläche; ehemalige Hausmülldeponie)

**Hinweise durch Text:**

- 1. Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an Flurwegen entstehen sind diese Schäden durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen.
- 2. Sollten bei den Bauarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder eine Alllast bekannt werden, sind unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt Unterallgäu zu informieren.

- 3. Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt Bodenmärier befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 8 DSchG)
- 4. Bei der Beprobung von Aushubmaterial im Hinblick auf eine abfallwirtschaftliche Einstufung (Deklarationsanalyse) sind die Vorgaben der LAGA PN 98 „Richtlinie für das Vorgehen bei physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung/Beseitigung von Abfällen - Stand Dezember 2001“ sowie der zugehörigen Deponie - Info 3 des LfU „Hinweise zur erforderlichen Probenanzahl nach PN 98 bei Hautwerken -Stand April 2015“ ausdrücklich zu beachten. Darüber hinaus sind die Regelungen des LfU-Merkblattes „Beprobung von Boden und Bauschutt“ mit Stand November 2017 anzuwenden.

**D. Verfahrensvermerke**

1. Der Marktrat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... örtlich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der vom Marktrat am ..... gebilligten Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der vom Marktrat am ..... gebilligten Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Der Markt Kirchheim in Schwaben hat mit Beschluss des Marktrats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Kirchheim in Schwaben, den .....

1. Bürgermeisterin Susanne Fischer

7. Ausgefertigt

Kirchheim in Schwaben, den .....

1. Bürgermeisterin Susanne Fischer

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB örtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Kirchheim in Schwaben, den .....

1. Bürgermeisterin Susanne Fischer

**E. Begründung** siehe Textteil

**F. Umweltbericht** siehe Textteil

Entwurfsbearbeitung:

NEIDL + NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Delesstraße 2, 92237 Saitzbach-Rosenberg Tel. 09641 / 1047-0, Fax 09641 / 1047-8 info@neidl.de www.neidl.de

Markt Kirchheim in Schwaben		Unterlage	
		Blatt Nr.	1/2
Marktplatz 6, 87757 Kirchheim i. Schw.		Datum	
		Zeichen	
Entwurf vom 12.01.2021		bearbeitet	Gz: 12.01.2021 Aures
		gezeichnet	Gz: 12.01.2021
		geprüft	Gz:
			Gz:
,Solarpark Derndorf'		vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan	
Aufgestellt:		geprüft:	
Projekt: 757			