



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70 „Solarpark Schongauer Norden SO“ 1. Änderung und Erweiterung

nach § 12 BauGB Vorhaben und Erschließungsplan

Satzung - Entwurf



Stand: 20.09.2022



Stadt Schongau

Bebauungsplan Nr. 70

Stadt Schongau

Stadt Schongau

vertreten durch den Ersten Bürgermeister der Stadt Schongau

Münzstraße 1-3

86956 Schongau

Telefon: 08861/2140

E-Mail: [info@schongau.de](mailto:info@schongau.de)

---

### **ENTWURFSVERFASSER**

Ingenieurbüro Sing GmbH

Ehrenpreisstraße 2

86899 Landsberg am Lech

Telefon: 08191/42821-10

Fax: 08191/42821-20

E-Mail: [info@ib-sing.de](mailto:info@ib-sing.de)

Projektbearbeitung: Sarah Spengler

08191/42821-17

[spengler.sarah@ib-sing.de](mailto:spengler.sarah@ib-sing.de)

---

Landsberg am Lech, den 20.09.2022

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Entwurfsverfasser

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>2</b>
<b>1 Präambel.....</b>	<b>3</b>
1.1 Räumlicher Geltungsbereich .....	3
1.2 Bestandteile der Satzung .....	3
<b>2 Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>3 Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBo mit Zeichenerklärung .....</b>	<b>4</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	4
3.2 Maß der baulichen Nutzung .....	5
3.3 Baugrenzen .....	5
3.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	5
3.5 Sonstige Festsetzungen.....	6
<b>4 Hinweise mit Zeichenerklärung.....</b>	<b>6</b>
<b>5 Hinweise durch Text .....</b>	<b>7</b>
<b>6 Ausfertigung.....</b>	<b>8</b>
<b>7 In-Kraft-Treten .....</b>	<b>8</b>

## 1 PRÄAMBEL

Die Stadt Schongau erlässt aufgrund der §§ 1a, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 70 „Solarpark Schongauer Norden SO“ 1. Änderung und Erweiterung für das Grundstück Fl.Nr. 5695, Gemarkung Schongau.

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung vom 03.05.2022 und umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 5695, Gemarkung Schongau. Es hat eine Gesamtgröße innerhalb des Geltungsbereiches von ca. 1,1 ha.

### 1.2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 70 „Solarpark Schongauer Norden SO“ 1. Änderung und Erweiterung“ für das Grundstück Fl.Nr. 5695, Gemarkung Schongau, besteht aus der Planzeichnung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen vom 20.09.2022.


## 2 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung	(PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Bayerische Bauordnung	(BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588 BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern	(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S.737)

Bundesnaturschutzgesetz	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440))
-------------------------	--

### 3 FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB UND ART. 81 BAYBO MIT ZEICHENERKLÄRUNG

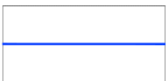
#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

	<p><b>Sondergebiet mit Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaikanlage</b></p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaikanlage festgesetzt. Die Anlage dient der Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB.</p> <p><u>a) Zulässige Nutzungen:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Solarmodule in aufgeständerter Form (Freiflächenphotovoltaikanlage)</li> <li>2. Betriebsgebäude (Elektrogebäude), die unmittelbar der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen.</li> <li>3. landwirtschaftliches Betriebsgebäude, das mittelbar der Zweckbestimmung des Sondergebietes dient, als Stall zur Unterbringung von Schafen, welche die Anlage beweiden sollen</li> </ol> <p><u>b) Gestaltung der Gebäude</u></p> <p><u>Elektronikgebäude (Trafostationen)</u></p> <p>Die Trafostationen sind als Betonfertigteilausführung oder mit Metallgehäuse zulässig. Es sind keine grellen und leuchtenden Farben für die Fassaden erlaubt. Das Dach ist als Flachdach zu errichten.</p> <p><u>Landwirtschaftliches Betriebsgebäude</u></p> <p>Das Landwirtschaftliche Betriebsgebäude ist mit Holzwänden zulässig. Die Dachausführung kann als Flachdach oder als Satteldach errichtet werden. Ein Anstrich mit Farbe ist nicht gestattet.</p>
---	---


### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

<b>Modulreihen</b>	Innerhalb der Baugrenze ist die Aufstellung von Modulreihen bis zu einer Höhe von 3,0 m über der bestehenden, natürlichen Geländeoberkante zulässig. Die Vorderkante ist nur bei 70-90 cm über der bestehenden, natürlichen Geländeoberkante zulässig. Die Module sind nur mit 15°-25° fest gegen Süden geneigt zulässig.
<b>Max. Betriebsgebäude</b>	Innerhalb der Baugrenze sind maximal drei Betriebsgebäude (zwei Tragegebäude und ein Schafstall) mit einer gesamten Grundfläche von max. 100 m <sup>2</sup> zulässig. Der höchste Punkt der Dachhaut ist maximal 3,75 m über der bestehenden, natürlichen Geländeoberkante zulässig. Der Standort ist variabel.




### 3.3 Baugrenzen

	<b>Baugrenze</b> Aufstellfläche für PV-Module und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2-3 BauNVO
---	--

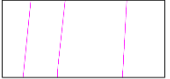


### 3.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



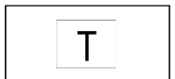
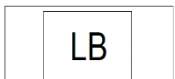



	<b>Entwicklung einer autochthonen Ansaat</b> Die Aufstellfläche unter den Modulreihen ist als extensive Grünlandschaft anzulegen. Die Ansaat erfolgt nach Bau der Projektfläche mittels Mahdgutübertragung von einer umliegenden Spenderfläche. Das Mischungsverhältnis des autochthonem Saatguts besteht aus 30 % Kräutern und 70 % Gräsern. Die Mahd erfolgt dann 2-mal im Jahr. Die Schnittzeitpunkte sind ab dem 15.06. und ab dem 01.09. eines Jahres. Das Mahdgut muss, um Verfilzungen der Grasnarbe zu vermeiden, abtransportiert werden. Alternativ ist eine Schafbeweidung zulässig. Die Bestoßung der Fläche mit den Schafen wird im Umweltbericht geregelt. Der Einsatz von Dünger, chemischen Pflanzenschutzmitteln und grundwassergefährdenden Reinigungsmitteln ist nicht erlaubt.
---	--

### 3.5 Sonstige Festsetzungen

	<p><b>Geltungsbereich</b></p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70 „Solarpark Schongauer Norden SO“ 1. Änderung und Erweiterung</p>
	<p><b>Geltungsbereich (aktuell gültig)</b></p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des aktuell gültigen Bebauungsplan Nr. 70 „Solarpark Schongauer Norden SO“</p>
	<p><b>Einfriedung</b></p> <p>Zäune sind mit einer Höhe von maximal 2,5 m über GOK mit 10-15 cm Bodenfreiheit als Unterkriechmöglichkeit für Kleintiere zulässig. Zäune dürfen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Die Einfriedung ist als gebrochene Einfriedung herzustellen. Das Material kann aus einem Drahtgeflecht, Stabgitter usw. bestehen. Einfriedungen in Form von Mauern oder sonstigen geschlossenen baulichen Anlagen sind unzulässig.</p>
<p><b>Rückbau</b></p>	<p>Die Nutzung der Freiflächenphotovoltaikanlage wird zunächst auf 30 Jahre befristet. Eine Verlängerung dieser Frist ist bei Zustimmung der Stadt Schongau möglich.</p> <p>Nach Ablauf der Nutzung des Grundstücks als Standort für eine Freiflächenphotovoltaikanlage wird vom Anlagerbetreiber die Anlage rückstandsfrei rückgebaut.</p>

## 4 HINWEISE MIT ZEICHENERKLÄRUNG


	<p><b>Flurstücksgrenzen</b></p>
	<p><b>Flurstücksnummer</b></p>
	<p><b>Zufahrt</b></p> <p>Die Zufahrt erfolgt über bestehende Wirtschaftswege. Erforderliche Wege innerhalb der Anlage werden bei Bedarf zu Bau-, Wartungs- und Instandhaltungszwecken als befestigte Grünwege in einer Regelbreite von 3-4 m angelegt.</p>

	<b>Bestehendes 20 kV-Kabel</b> Bereits vorhandenes erdverlegtes Mittelspannungskabel mit 1 m breiten Schutzabstand beidseitig zur Kabeltrasse
	<b>Bestehendes Trafogebäude</b> Trafogebäude der Bestandsfreiflächenphotovoltaikanlage.
	<b>Geplantes Trafogebäude</b> Die Lage im Geltungsbereich ist variabel.
	<b>Geplantes landwirtschaftliches Betriebsgebäude</b> Die Lage im Geltungsbereich ist variabel.
	<b>Bauverbotszone Bundesstraße B17</b> 20 m Bauverbotszone gemäß § 9 FStrG
	<b>Fahrbahnkante Bundesstraße B17</b> Äußerer Rand der Fahrbahnkante der Bundesstraße B17
	<b>Bundesstraße B17</b>
<b>Plangenaugigkeit</b>	Grundsätzlich ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen. Dennoch können sich im Rahmen der späteren Ausführung oder Einmessung geringfügig Abweichungen ergeben.

## 5 HINWEISE DURCH TEXT

<b>Ver- und Entsorgung</b>	Ver- und Entsorgungsleitungen sind als Erdleitungen zu verlegen.
----------------------------	--



 <b>Stadt Schongau</b>	Bebauungsplan Nr. 70
	Stadt Schongau

## 6 AUSFERTIGUNG

Hiermit wird bestätigt, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 70 „Solarpark Schongauer Norden SO“ 1. Änderung und Erweiterung für das Grundstück Fl.Nr. 5695, Gemarkung Schongau der Stadt Schongau, bestehend aus der Planzeichnung, Satzung, der Begründung einschl. Umweltbericht in der Fassung vom \_\_\_\_\_ dem Stadtratsbeschluss vom \_\_\_\_\_ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Stadt Schongau, den .....



.....  
(Erster Bürgermeister Stadt Schongau)

## 7 IN-KRAFT-TRETEN

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 70 „Solarpark Schongauer Norden SO“ 1. Änderung und Erweiterung für das Grundstück Fl.Nr. 5695, Gemarkung Schongau der Stadt Schongau tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom \_\_\_\_\_ in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Stadt Schongau, den .....



.....  
(Erster Bürgermeister Stadt Schongau)