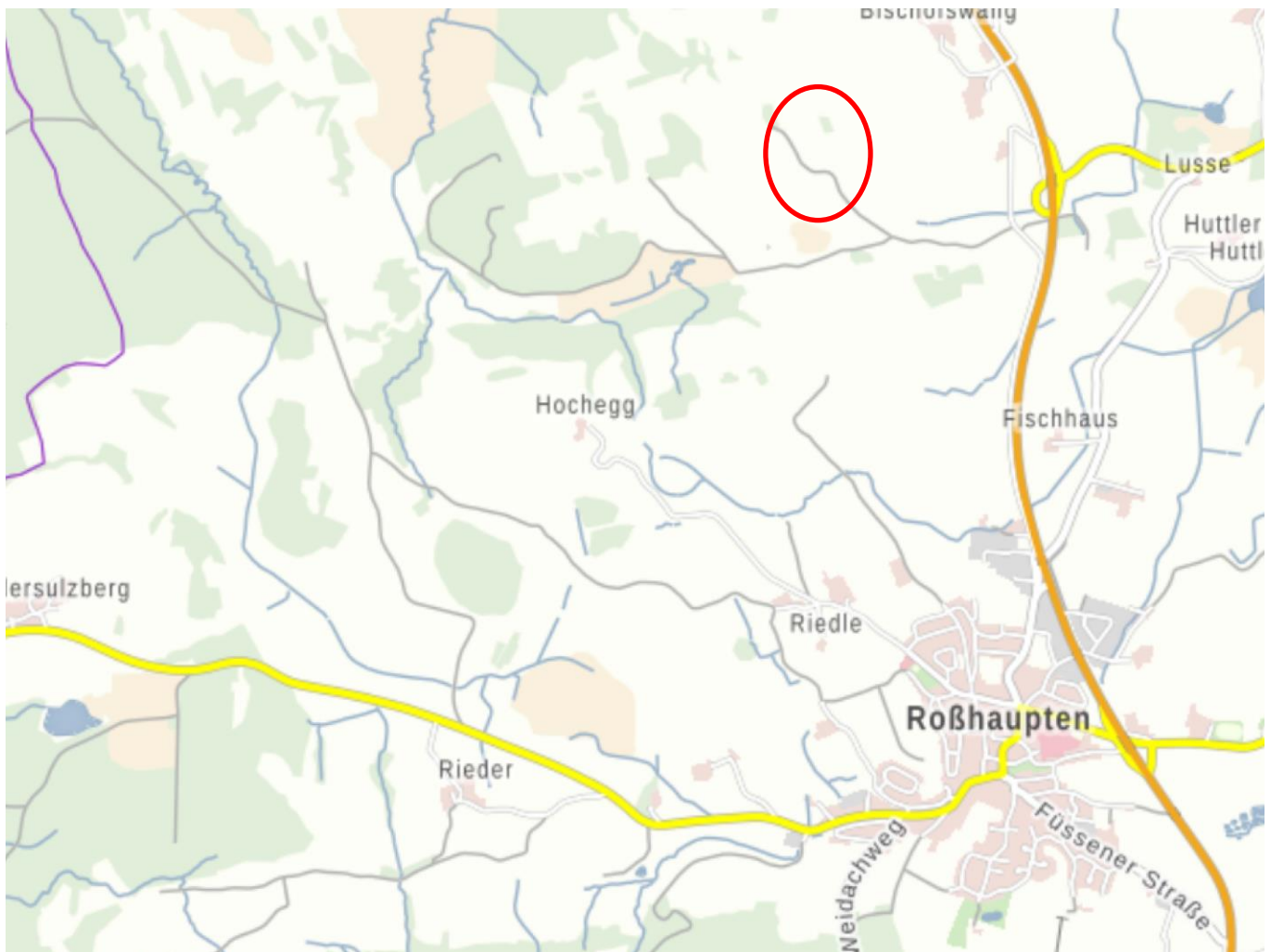


GEMEINDE ROSSHaupten



SATZUNG über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.15 „Agri – Photovoltaik – Anlage Reheck“

Fassung vom: 31.10.2024



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
Bayerische Bauordnung (BayBO)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist
Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern	i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Roßhaupten in seiner öffentlichen Sitzung am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.15 „Agri-Photovoltaik-Anlage Reheck“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.15 ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 30.10.2024 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan rot gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 31.10.2024
- Textteil in der Fassung vom 31.10.2024

§ 3 **ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbuße bis zu 500.000,- € (fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 4 **INKRAFTTRETEN**

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.15 „Agri-Photovoltaik-Anlage Reheck“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Gemeinde Roßhaupten, den

.....
Thomas Pihusch, 1. Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.15 „Agri-Photovoltaik-Anlage Reheck“

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Gemeinde Roßhaupten, den

.....
Thomas Pihusch, 1. Bürgermeister

TEIL I: TEXTTEIL MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.15 „Agri-Photovoltaik-Anlage Reheck“

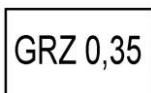


- | | | | |
|------------|---|---------------------------------|-----------------|
| 1.1 | Art der baulichen Nutzung | § 9 (1) 1 | BauGB |
| 1.1.1 | Sonstiges Sondergebiet – Agri-PV-Anlage | § 11 | BauNVO |
| 1.1.1.1 | Zweckbestimmung:
Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere zur Erzeugung von elektrischem Strom aus Sonnenstrahlung (Photovoltaikanlagen) mit gleichzeitiger landwirtschaftlicher Nutzung. | § 9 (2)
i.v.m.
§ 11 (1+2) | BauGB
BauNVO |

Zulässig sind bis zum Ablauf von 30 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplans Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien aus der Agri-PV-Anlage.

- | | | | |
|---------|---|-----------|-------|
| 1.1.1.2 | Weiterhin und insbesondere zulässig sind:
Solarmodule
- Gebäude für die technische Infrastruktur (Mittelspannungsschaltanlage, Trafostationen, Speicher, Wechselrichterstation mit Traforaum, Schalt-, Mess-, Filter- und Transformatoreinrichtungen)
- Wege, Zufahrten
- Einzäunungen. | § 9 (1) 1 | BauGB |
|---------|---|-----------|-------|

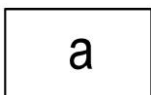
1.2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1	BauGB
------------	----------------------------------	------------------	--------------



- | | | | |
|-------|--|------------------------|------------------|
| 1.2.1 | Höchstzulässige Grundflächenzahl (mit PV-Modulen überdeckte Flächen) | § 16 (2) 1
§ 19 (4) | BauNVO
BauNVO |
|-------|--|------------------------|------------------|



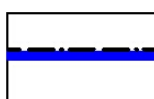
- | | | | |
|-------|--|------------------------|------------------|
| 1.2.2 | Höchstzulässige Höhe der PV-Module und der Gebäude für technische Infrastruktur in Meter über natürlichem Gelände (zu Baubeginn vorhandenes Gelände) | § 16 (2) 4
§ 18 (1) | BauNVO
BauNVO |
|-------|--|------------------------|------------------|



1.3	Bauweise	§ 9 (1) 2	BauGB
------------	-----------------	------------------	--------------

- | | | | |
|-------|--|----------|--------|
| 1.3.1 | abweichende Bauweise
Abweichend von der offenen Bauweise sind die Photovoltaikanlagen mit einer Länge über 50,0 m zulässig. | § 22 (4) | BauNVO |
|-------|--|----------|--------|

1.4	Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 (1) 2	BauGB
------------	---------------------------------------	------------------	--------------



- | | | | |
|-------|------------|-----------|--------|
| 1.4.1 | Baugrenzen | § 23(1,3) | BauNVO |
|-------|------------|-----------|--------|

- | | | | |
|-------|--|-------------------------------|------------------|
| 1.4.2 | Nicht überbaubare Grundstücksflächen

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig: | § 23 (5)
i.V.m.
§§12,14 | BauNVO
BauNVO |
|-------|--|-------------------------------|------------------|

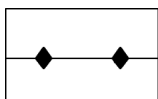
- Zufahrten und Wege,
- Einzäunungen,
- Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO.

1.5 Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB
i.V.m.
§ 14 (1) 4 BauNVO

Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

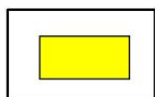
1.6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.



1.7 Hauptversorgungsleitungen § 9 (1) 13 BauGB

vorhandene 20 KV - Freileitung



1.8 Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB

hier: private Umspannstationen / Speicherstation

Die Standorte können der gegebenen Situation angepasst werden.



1.9 Flächen für landwirtschaftliche Bewirtschaftung § 9 (1) 18 BauGB



1.10 private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

Zweckbestimmung: Eingrünungen
In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen grundsätzlich unzulässig.

1.11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen § 9 (1) 20 BauGB
§ 9 (1) 25 BauGB
§ 9 (1) 15 BauGB
§ 1a BauGB

1. 11.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB
§ 9 (1) 25a BauGB

In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen grundsätzlich unzulässig. Kleintierdurchlässige

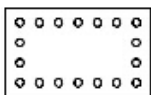
Einzäunungen sowie Grundstückszufahrten und -zugänge sind zulässig.



Ausgleichsmaßnahme

folgt !

1.11.2 Maßnahmen zur Eingriffsverringerng, -minimierung § 9 (1) 20, 25 BauGB



1.11.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 20,25a BauGB

Minimierungsmaßnahme - Entwicklung Blühstreifen beiderseits der Wegeverbindung

Ziel: Schaffung eines arten- blütenreichen Vegetationsbestandes entlang des Weges für Insekten und Kleintiere; Aufwertung des Naherholungswertes durch ganzjährig wechselndes Erscheinungsbild. Die Blühstreifen werden alle mit einer Breite von mind. 5,0 m angelegt.

Saatgut: mehrjährige FAKT-Mischung, Rieger- Hofmann-Mischung „Blühende Landschaft“ oder vergleichbar.

Pflege: Soweit erforderlich erst im Frühjahr die trockenen Stängel des Vorjahres vor dem Neuaustrieb der Kräuter mähen und abräumen (Winterquartiere für Insekten erhalten).

Neuansaat nach 5 Jahren (über die Standzeit tritt meist eine Artenverarmung ein).

Generell gilt vollständiger Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel

1.11.3 Weitere Minimierungsmaßnahmen § 9 (1) 20, 25 BauGB

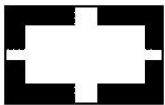
- Außenbeleuchtung - Die Außenbeleuchtung ist zum Schutz von nachtaktiven Arten (z.B. Fledermäuse, Nachtfalter) auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Es sollten Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist. Derzeit sollten vor allem LED-Lampen mit entsprechendem Spektrum ohne UV-Anteil und einer Farbtemperatur von max. 2.700 Kelvin eingesetzt werden. Dabei soll v. a. auch die Abstrahlung nach oben so gering wie möglich sein. Das Schutzglas muss flach sein, um Streulicht zu vermeiden (keine Lichtabstrahlung). Das Leuchtmittel darf nicht aus der Lampe herausragen.
- Auf Untergrundverdichtungen innerhalb und außerhalb des Baugrundstückes ist soweit als möglich zu verzichten.
- Bauzeitenbeschränkung/-räumung - Die Bauzeiten sind außerhalb der Vogelbrutzeit (Ende März bis Ende August) durchzuführen.

- Gehölzrückschnitte und -rodungen dürfen nur von 1.10. bis 1.3. durchgeführt werden (§39BNatSchG).
- Einzäunungen - Um Wanderbarrieren zu minimieren, sind mögliche Einzäunungen der Umspannstation und der Technikareale 1 und 2, mit 15cm Bodenfreiheit und blickdurchlässig auszuführen.
- Fahrwege sind ausschließlich als wasserdurchlässige Wege anzulegen.

1. 11.4 Pflanzlisten

folgt !

1.12 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



1.12.1 Planbereich

§ 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

1.12.2 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4

Füllschema der Nutzungsschablone

- 1 – Art der baulichen Nutzung
- 2 – Höchstzulässige Grundflächenzahl
- 3 – Höchstzulässige Höhe der PV-Elemente
- 4 – Bauweise

2. Nachrichtliche Übernahme

§ 9 (6) BauGB



2.1 Wasserschutzgebiet

hier: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
Das Plangebiet überschneidet sich im Süden mit dem Trinkwasserschutzgebiet „Roßhaupten Reheck“ (2210833000087) - Wasserschutzgebiet-Schutzzone III (WSG III).

3. Örtliche Bauvorschriften

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Gemeinde im Rahmen der BayBO Art. 81 folgende örtliche Bauvorschriften:

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Art. 81(1)1 BayBO

Für die Träger der Photovoltaikanlage nicht zulässig sind unbeschichtete Metalle und Materialien, die wassergefährdende Stoffe enthalten und in ihrer Art und Menge geeignet sind, über die zu versickernden

Niederschläge das Grundwasser und den Boden zu verunreinigen.

3.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen Art. 81(1)5 BayBO

Innerhalb der Baugrundstücke sind für Zugänge, Zufahrten und offene Stellplätze nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zulässig.

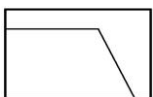
Sonstige unbefestigte Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

3.5 Einfriedungen Art. 81(1)5 BayBO

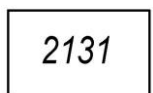
Zulässig sind:
unbegrünte Maschendrahtzäune bis 2,20 m Höhe,
geschnittene oder freiwachsende Hecken aus
Laubgehölzen.

4. Kennzeichnung und Hinweise

4.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



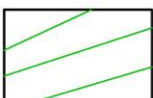
vorhandene Grundstücksgrenzen



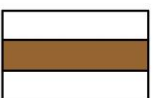
Flurstücknummern (beispielhaft)



Maßlinie (beispielhaft)



Höhenlinien in Meter über NN



landwirtschaftlicher Weg



geplante Solarmodule mit 1m Blühstreifen

4.2 Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

4.3 Archäologische Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Bandschichten) angetroffen werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

4.4 Wasser- und Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen.

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden möglichst im Plangebiet zu verwerten.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Sowohl die Geländeform als auch der Bodenaufbau ist möglichst im natürlichen Zustand zu erhalten.

Das Einrammen der Stahlträger zur Befestigung der Photovoltaikmodule ist mit bodenschonenden Maschinen durchzuführen.

Im Zuge der Bauarbeiten entstandene Bodenverdichtungen sind wieder zu beheben.

Vorhandene Drainagen, insbesondere Sammler von Nachbarflächen sind funktionsfähig zu erhalten.

Der beim Bau der Trafostation anfallende Erdaushub ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden möglichst im Plangebiet zu verwerten.

Sowohl die Geländeform als auch der Bodenaufbau ist im natürlichen Zustand zu erhalten.

4.5 Regenwasser

Die Versickerung von schädlich verunreinigtem Regenwasser ist unzulässig.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist unzulässig.

Es wird daraufhin gewiesen, dass gemäß § 37 (1) Wasserhaushaltsgesetz u.a. der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf.

4.6 Lichtimmissionen

Bei Installation und Betrieb einer Photovoltaikanlage muss vermieden werden, dass Umwelteinwirkungen durch Licht auftreten, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Mögliche Maßnahmen sind bereits durch sorgsame Planung der Anlage zu berücksichtigen, siehe Veröffentlichung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ vom 08.10.2012, Anhang 2 zur Verminderung und Vermeidung von Blendwirkungen durch Photovoltaikanlagen.

5. Anlagen

5.1 Begründung in der Fassung vom 31.10.2024

Gemeinde Roßhaupten, den

.....
Thomas Pihusch, 1. Bürgermeister

TEIL II: BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.15 „Agri-Photovoltaik-Anlage Reheck“

INHALT:

A) STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB / Verfahren
6. Auswirkungen der Planung
 - 6.1 Erschließung
 - 6.2 Ver- und Entsorgung
 - 6.3 Immissionsschutz
 - 6.4 Blendschutz
 - 6.5 Überschwemmungsgebiete
 - 6.6 Wasserschutzgebiete
 - 6.7 Naturschutzgebiete
 - 6.8 Artenschutz
 - 6.9 Bodenschutz
7. Altlasten
8. Begründung der Festsetzungen
 - 8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 8.2 örtlichen Bauvorschriften
9. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 1+(2) BauGB
10. Flächenbilanz
11. Anlage

B) UMWELTBERICHT

C) MONITORING – KONZEPT GEMÄSS § 4C BAUGB

A) STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von 11,4 ha, mit den Flurstücken Nr. 2130, 2131, 2132, 2133, 2795, 2125 und 2138/2 in der Gemarkung Roßhaupten, Landkreis Ostallgäu.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch die Flurstücke Nr. 2796 und 2097/2,
Im Osten	durch die Flurstücke Nr. 2134 und 2135,
Im Süden	durch die die Flurstücke Nr. 2138/3, 2122 und 2138,
Im Westen	durch die Flurstücke Nr. 2124, 2126, 2127 und 2129.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Gemeinde Roßhaupten, Landkreis Ostallgäu.

Die Grundstücke, die überplant werden sollen, befinden sich in Privatbesitz. Derzeit werden die Grundstücke im Plangebiet landwirtschaftlich genutzt.

Die Fläche des Plangebietes erreicht im Zentrum seinen höchsten Punkt und fällt nach Norden, wie auch nach Süden und Südwesten leicht ab. Es liegt inmitten eines Verbundes aus Intensivgrünland.

Im nordwestlichen und im südwestlichen Bereich verläuft die Grenze des Plangebietes entlang eines wasserführenden Grabens.



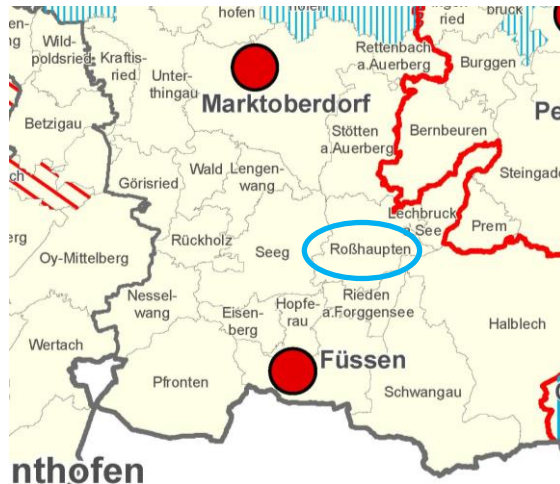
Luftbild Bestand
(unmaßstäblich)

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.15 befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Landesentwicklungsplan Bayern ¹



Gemäß Landesentwicklungsprogramm zählt die Verwaltungsgemeinschaft Rosshaupten zur Region Ostallgäu. Der Verwaltungsraum ist wie der gesamte Landkreis der Raumkategorie „Allgemeiner ländlicher Raum“ zugeordnet.

6 Energieversorgung

6.1 Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur

6.1.1 Sichere und effiziente Energieversorgung

(Z) Die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit Energie ist durch den im überragenden öffentlichen Interesse liegenden und der öffentlichen Sicherheit dienenden Umbau und Ausbau der Energieinfrastruktur sicherzustellen und hat klimaschonend zu erfolgen. Zur Energieinfrastruktur gehören insbesondere - Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung, - Energienetze sowie - Energiespeicher.

6.2 Erneuerbare Energien

6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

(Z) Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

(G) Es sollen ausreichende Möglichkeiten der Speicherung erneuerbarer Energien geschaffen werden. Dabei kommt dem Energieträger Wasserstoff sowie der Wasserstoffwirtschaft eine besondere Bedeutung zu.

Zu 6.2.1

(B) Die verstärkte Erschließung und Nutzung der erneuerbaren Energien – Windenergie, Solarenergie, Wasserkraft, Biomasse und Geothermie – liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen dem Umbau der bayerischen Energieversorgung, der Ressourcenschonung und dem Klimaschutz. Die Ziele für den Anteil der erneuerbaren Energie leiten sich aus den internationalen, nationalen und bayerischen Energie- und Klimaschutzziele sowie dem Bayerischen Klimaschutzgesetz ab. Um diese Ziele erreichen zu können ist ein Ausbau der Energieerzeugung mit erneuerbaren Ressourcen in allen Teilräumen und Gebietskategorien notwendig, wengleich eine dezentrale Konzentration aufgrund der erforderlichen Netzanschlüsse angestrebt werden sollte und

¹ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) – Stand 2023

mittels der Festlegung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten auch unterstützt wird (vgl. 6.2.2 und 6.2.3).

6.2.3 Photovoltaik

(G) In den Regionalplänen können Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen festgelegt werden.

(G) Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden. An geeigneten Standorten soll auf eine Vereinbarkeit der Erzeugung von Solarstrom mit anderen Nutzungen dieser Flächen, insbesondere der landwirtschaftlichen Produktion sowie der Windenergienutzung, hingewirkt werden.

(G) Im notwendigen Maße soll auf die Nutzung von Flächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen in landwirtschaftlich benachteiligten Gebieten hingewirkt werden.

Regionalplan Allgäu ²

Die Region Allgäu liegt in Bayern im Regierungsbezirk Schwaben. Als die am weitesten nach Süden reichende Planungsregion Deutschlands grenzt sie an die bayerischen Regionen Augsburg, München und Oberland sowie an die die Landesgrenze überschreitende Region Donau-Iller (Bayern/Baden-Württemberg) an. Weitere Nachbarregionen sind die baden-württembergische Region Bodensee-Oberschwaben sowie die österreichischen Bundesländer Tirol und Vorarlberg.

Die Gemeinde Roßhaupten liegt im Landkreis Ostallgäu im ländlichen Raum.

Auszug aus B I.1 – Landschaftliches Leitbild

1.1 (Z) Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden. (G) Die verschiedenen Landschaftsräume der Region sind möglichst differenziert und standortgerecht – unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Erholung – zu nutzen.

Z (4) Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden, indem besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flusstäler grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.

Auszug aus B IV.3 – Energieversorgung

3.1 Allgemeine Leitlinien

3.1.1 (G) In allen Teilräumen der Region ist eine ausreichende, sichere, kostengünstige und umweltfreundliche Energieversorgung durch einen ausgewogenen Mix der verschiedenen Energieträger möglichst sicherzustellen.

(G) Eine rationelle und sparsame Energieverwendung ist anzustreben. (G) Besondere Bedeutung für eine effiziente und umweltfreundliche Energieversorgung kommt Anlagen mit Kraft-Wärme-Kopplung zu.

3.1.2 (Z) Durch die verstärkte Erschließung und Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Biomasse, Wasserkraft, Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie soll das Energieangebot erweitert werden.

² Regionaler Planungsverband Allgäu, Stand 2018

Anhang zu Ziel B IV 3.2.4

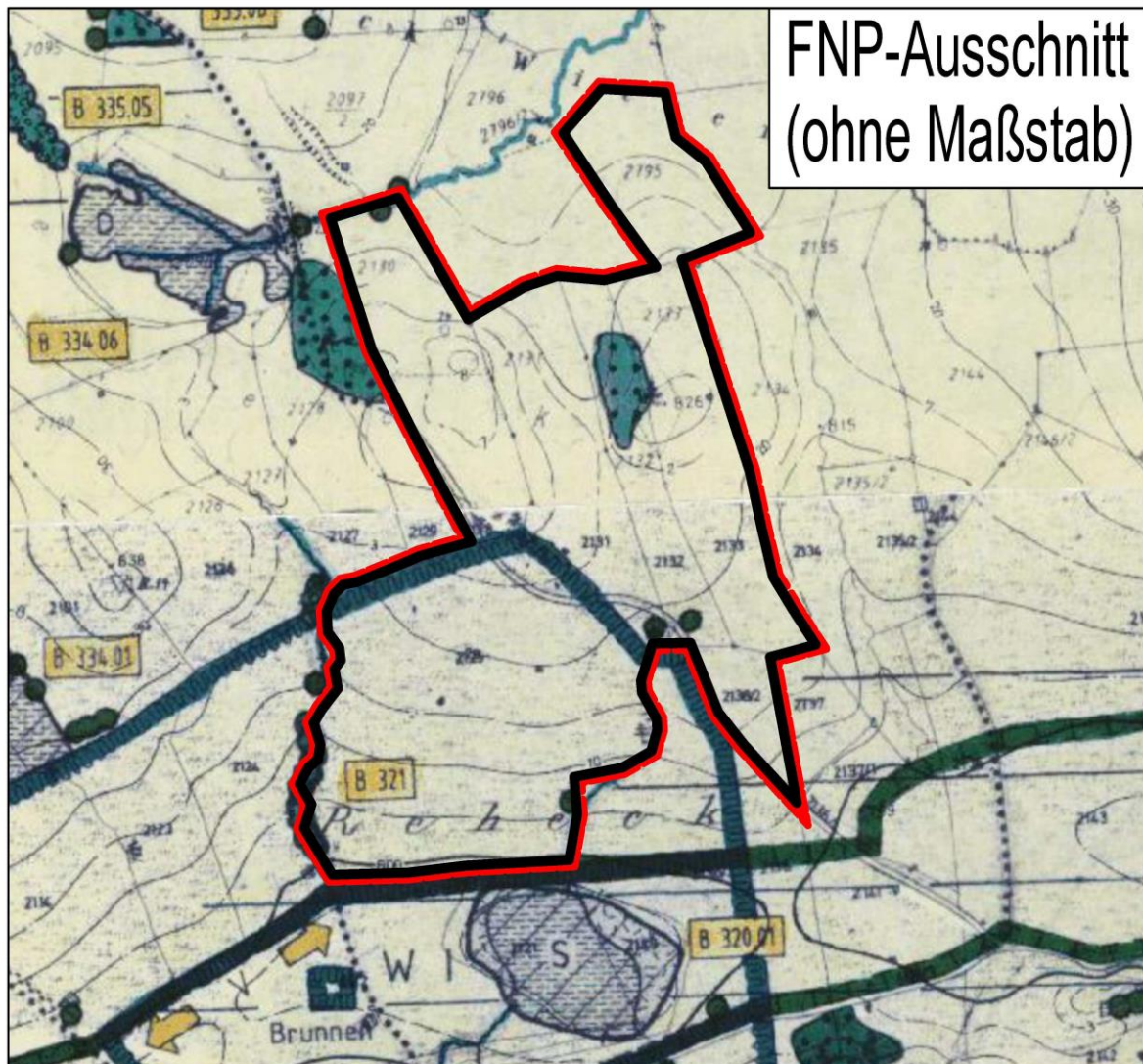
Das Gebiet, das von der Errichtung überörtlich raumbedeutsamer Windkraftanlagen freigehalten werden soll (Ausschlussgebiet), umfasst folgende Städte und Gemeinden:

- im Landkreis Ostallgäu u.a. die Gemeinde Roßhaupten

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Roßhaupten im schwäbischen Landkreis Ostallgäu stellt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs für das Plangebiet „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Grundwasserschutzgebiet“ dar.

Die Gemeinde beabsichtigt, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren an die geplante Darstellung einer „Sonderbaufläche Agri-PV-Anlage“ anzupassen. Die Abgrenzung des „Trinkwasserschutzgebiet“ bleibt unverändert.



5. PLANERFORDERNIS NACH § 1 (3) BAUGB / VERFAHREN

Aufgrund des Antrags einer ortsansässigen, neu gegründeten Bürgergenossenschaft sowie damit verbundenen Planungen soll im Norden der Gemarkung Roßhaupten auf einer Fläche von ca. 11 ha eine Agri-Photovoltaik-Anlage errichtet werden. Die Belange des Trinkwasserschutzes sind in jedem Fall vorrangig zu berücksichtigen.

Gemäß einer vom Netzbetreiber Allgäu Netz vorgelegten Statistik ist zu entnehmen, dass ca. 70 % des im Gemeindegebiet verbrauchten Stroms mittlerweile aus erneuerbaren Quellen vor Ort erzeugt wird.

Die mögliche Einspeisung für die geplante Agri-PV-Anlage ist derzeit vom Netzbetreiber auf ca. 2 MW begrenzt. Darüber hinaus müsste ein Umspannwerk (Kosten ca. 3 Mio. EUR) gebaut werden.

Es sollen für die anstehende Bauleitplanung dennoch die gesamten 11 ha aller am Vorhaben interessierten Grundstückseigentümer eingebracht werden.

Das Plangebiet ist dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnen. Das Vorhaben mit der geplanten Nutzung eines Sondergebietes für eine Agri-PV-Anlage ist daher auf der Basis des geltenden Planungsrechts nicht zulässig. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.15 „Agri-Photovoltaik-Anlage Reheck“ erforderlich.

Umweltprüfung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchgeführt. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist darüber hinaus das Themenfeld Artenschutz zu bearbeiten. Beide Untersuchungen werden als Anlage zur Begründung dem Bebauungsplan beigelegt.

Im Rahmen des Umweltberichtes wird ebenfalls geprüft, in welcher Form Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden können. Dies erfolgt in Abstimmung mit dem Landratsamt Ostallgäu.

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 25.09.2024 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.15 „Agri-Photovoltaik-Anlage Reheck“ beschlossen.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Osten über den bestehenden, mittig durch das Plangebiet verlaufenden Feldweg.

6.2 Ver- und Entsorgung

Anfallende Niederschlagswasser können wie im Bestand über die weiterhin landwirtschaftlichen Nutzflächen entwässert werden. Schmutzwasser fallen nicht an.

6.3 Immissionsschutz

Die Solarmodule der PV-Anlage arbeiten emissionsfrei.

Der Betrieb erforderlicher Trafostationen ist außerhalb des Plangebietes nicht wahrnehmbar.

6.4 Blendschutz

Blendwirkungen sind nicht zu erwarten. Im Umfeld finden sich keine Wohngebäude bzw. übergeordnete Straßen.

Emissionen aus der ortsüblichen Bewirtschaftung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung sind für die Photovoltaik-Nutzung nicht relevant bzw. müssen toleriert werden.

6.5 Überschwemmungsgebiete

Nach der Hochwassergefahrenkarte des Umweltatlas Bayern liegt das Plangebiet außerhalb der Abgrenzung eines Überschwemmungsgebietes bei HQ100 sowie außerhalb der Abgrenzung bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem).

6.6 Wasserschutzgebiete

Das geplante Sondergebiet liegt mit seiner Teilfläche 1 in der Schutzzone III des rechtskräftig festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Wasserfassung „Roßhaupten Reheck“.

6.7 Naturschutzgebiete

Nach der Biotopkarte befinden sich westlich und südlich des Plangebietes einige **Offenland-Biotope**.



Karte: Ausschnitt Schutzgebiete

6.8 Artenschutz

(siehe: **Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)**, NATURGUTACHTER Landschaftsökologie - Faunistik – Vegetation, Robert Mayer, Dipl.-Ing. (FH), Freising vom 25.10.2024)

Der Auftraggeber plant den Bau einer AGRI-Photovoltaikanlage (AGRI-PVA) auf den Flurstücken 2130, 2131, 2132, 2133, 2795, 2125, 2138/2 in der Gemarkung Roßhaupten,

Landkreis Ostallgäu. Für das Vorhaben werden ca. 11 ha intensiv-landwirtschaftliche Nutzfläche beansprucht. Das Feldgehölz sowie die Sträucher im nord-östlichen Bereich des UG (Flurstück 2132) werden ihm Rahmen des Bauvorhabens gefällt.

Mit der Realisierung des geplanten Vorhabens sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Dies kann für einzelne streng geschützte Arten möglicherweise zu Beeinträchtigungen führen. Der vorliegende Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) behandelt das Vorhaben hinsichtlich artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände. Soweit notwendig werden artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen vorgeschlagen.

Im vorliegenden Fachbeitrag werden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) sowie der „Verantwortungsarten“ gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen zur Erfordernis und ggf. zur Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Es sind keine speziellen Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität betroffener Lebensräume, sog. „CEF“-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG Satz 2 und 3 BNatSchG), erforderlich.

Maßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes der Population in der biogeographischen Region

Es sind keine speziellen Maßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes, sog. „FCS“-Maßnahmen (Kompensationsmaßnahmen i. S. v. § 45 BNatSchG) erforderlich.

Ökologische Baubegleitung

Zur Vermeidung von vorhabenbedingten, artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen und zur Sicherung der formulierten Ziele und Maßnahmen sollen im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung ggf. erforderliche Korrekturmaßnahmen direkt mit dem Betreiber abgestimmt und umgesetzt werden.

Gutachterliches Fazit

Im Rahmen der Kartierungen europarechtlich geschützter Arten wurden europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie (davon 14 saP-relevante Arten laut LfU-Arteninformation) nachgewiesen, die vorhabenspezifisch hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG näher zu prüfen waren. Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden keine nachgewiesen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung des beschriebenen Vorhabens kommt hinsichtlich der untersuchten Arten bzw. Artgruppen und unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen zu dem Ergebnis, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die nachgewiesenen geschützten Arten nicht berührt werden, weil wegen der geringen Wirkempfindlichkeit bzw. der ausreichenden Entfernung zu dauerhaften Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sensibler Arten deren Zerstörung auszuschließen ist bzw. bei Beanspruchung in geringem Umfang die ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG gewahrt bleibt, für alle betrachteten Arten kein oder nur ein allgemeines Tötungsrisiko vorliegt oder Tötungen weitgehend vermieden werden können und damit ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht erfüllt wird und Störungen streng geschützter Arten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG entweder nicht zu erwarten sind oder aber keine den Erhaltungszustand der Lokalpopulationen verschlechternden Auswirkungen haben.

6.9 Bodengutachten

(siehe Anlage: **Bodengutachten**,, vom2024)

folgt !

7. ALTLASTEN

Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

8. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

8.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung werden in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um für das geplante Vorhaben ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen.

Art der baulichen Nutzung

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan entsprechend der geplanten Nutzung ein „Sondergebiet“ (SO) im Sinne von § 11 BauNVO fest. Von der Zweckbestimmung setzt der Bebauungsplan Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere zur Erzeugung von elektrischem Strom aus Sonnenstrahlung (Photovoltaikanlagen) mit gleichzeitiger landwirtschaftlicher Nutzung (Agri-PV) fest.

Die Agri-PV Anlage soll nach Ablauf von 30 Jahren wieder entfernt werden und es soll wieder eine rein landwirtschaftliche Nutzung stattfinden.

Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan eine höchstzulässige Grundflächenzahl (mit PV-Modulen überdeckte Fläche) und die Höhe der Photovoltaik Elemente in Form einer höchstzulässigen Höhe (GH) fest. Insgesamt soll hierdurch das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO werden eingehalten.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In Anbetracht der geplanten langgestreckten Photovoltaik Elemente wird für diese Bereiche eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die nicht hinaus gebaut werden darf, die geplanten Anlagen können jedoch durchaus

dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplante Nutzung in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen die künftigen Photovoltaikmodule mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Baurechtlich erforderliche Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

Verkehrsflächen

Die im mittleren Bereich vorhandene Wegefläche wird als öffentlicher Feldweg / landwirtschaftlicher Weg festgesetzt.

Versorgungsanlagen

Die geplanten **Umspannstationen** werden im Plan und Text als Versorgungsanlagen festgesetzt.

Bepflanzungsmaßnahmen / Ausgleichsmaßnahmen / Waldabstand

Die **Bepflanzungsmaßnahmen** entlang des Weges im Zentrum werden als Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmen zur Eingriffsminimierung festgesetzt.

Zu den nordwestlich angrenzenden Waldflächen ist ein **Waldabstand** - eine Abstandsfläche von 15-30 m einzuhalten, die von baulichen Anlagen freizuhalten ist.

Die im südlichen Bereich vorhandene Abgrenzung des **Trinkwasser-Schutzgebietes** wird nachrichtlich übernommen.

8.2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Festsetzungen zur **äußeren Gestaltung** der baulichen Anlagen und zur **Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen** sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur Landschaft und zum Bodenschutz sicherzustellen.

Die Festsetzungen zu Maßnahmen für die Regelung des Wasserabflusses sind ebenfalls zur Sicherstellung des Boden- und Grundwasserschutzes erforderlich.

Die Festsetzung der **Einfriedungen** ist aus Gründen des Betriebsschutzes erforderlich.

9. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB

Am 25.09.2024 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.15 „Agri-Photovoltaik-Anlage Reheck“ gefasst.

Die Bürger werden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom bis werden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.15 „Agri-Photovoltaik-Anlage Reheck“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am liegt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.15 vom bis zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

10. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Gesamtfläche Sondergebiet ca. **11,35 ha** = 100 %

Reine Modulfläche / L= 14.100 m ca. **3,50 ha** = 30 %

- Bereich 1 / L= ca. 5.620 m / ca. 1,35 ha

- Bereich 2 / L= ca. 8.080 m / ca. 1,94 ha

- Bereich 3 / L= ca. 865 m / ca. 0,21 ha

landwirtschaftliche Nutzfläche ca. **6,47 ha** = 57 %

priv. Grünflächen / Ausgleichsfl. ca. **1,28 ha** = 12 %

landwirtschaftlicher Weg ca. **0,10 ha** = 1 %

11. ANLAGEN

11.1 Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP),
NATURGUTACHTER Landschaftsökologie - Faunistik – Vegetation, Robert Mayer, Dipl.-
Ing. (FH), Freising vom 25.10.2024

11.2 Umweltbericht, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Amtzell vom2024

11.3 Bodengutachten,, vom2024)

B) UMWELTBERICHT

(siehe Anlage: Umweltbericht, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Amtzell vom
.....2024)

C) MONITORING – KONZEPT GEMÄSS § 4C BAUGB

(siehe Anlage: Umweltbericht, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Amtzell vom
.....2024)

Plan aufgestellt am: 31.10.2024

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 9
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 30 288 12
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

Langenargen, den

.....
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Gemeinde Roßhaupten, den

.....
Thomas Pihusch, 1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.15 „Agri-Photovoltaik-Anlage Reheck“

- | | |
|---|---------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB | am 25.09.2024 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1) BauGB | am |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB | am |
| 4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB | vom bis |
| 5. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen / Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat | am |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | am |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung i. d. Fassung vom 12.12.2022 gem. § 3(2) BauGB | vom bis |
| 8. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB | am |

Gemeinde Roßhaupten, den

.....
Thomas Pihusch, 1. Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.15 mit Begründung am2024

Gemeinde Roßhaupten, den

.....
Thomas Pihusch, 1. Bürgermeister