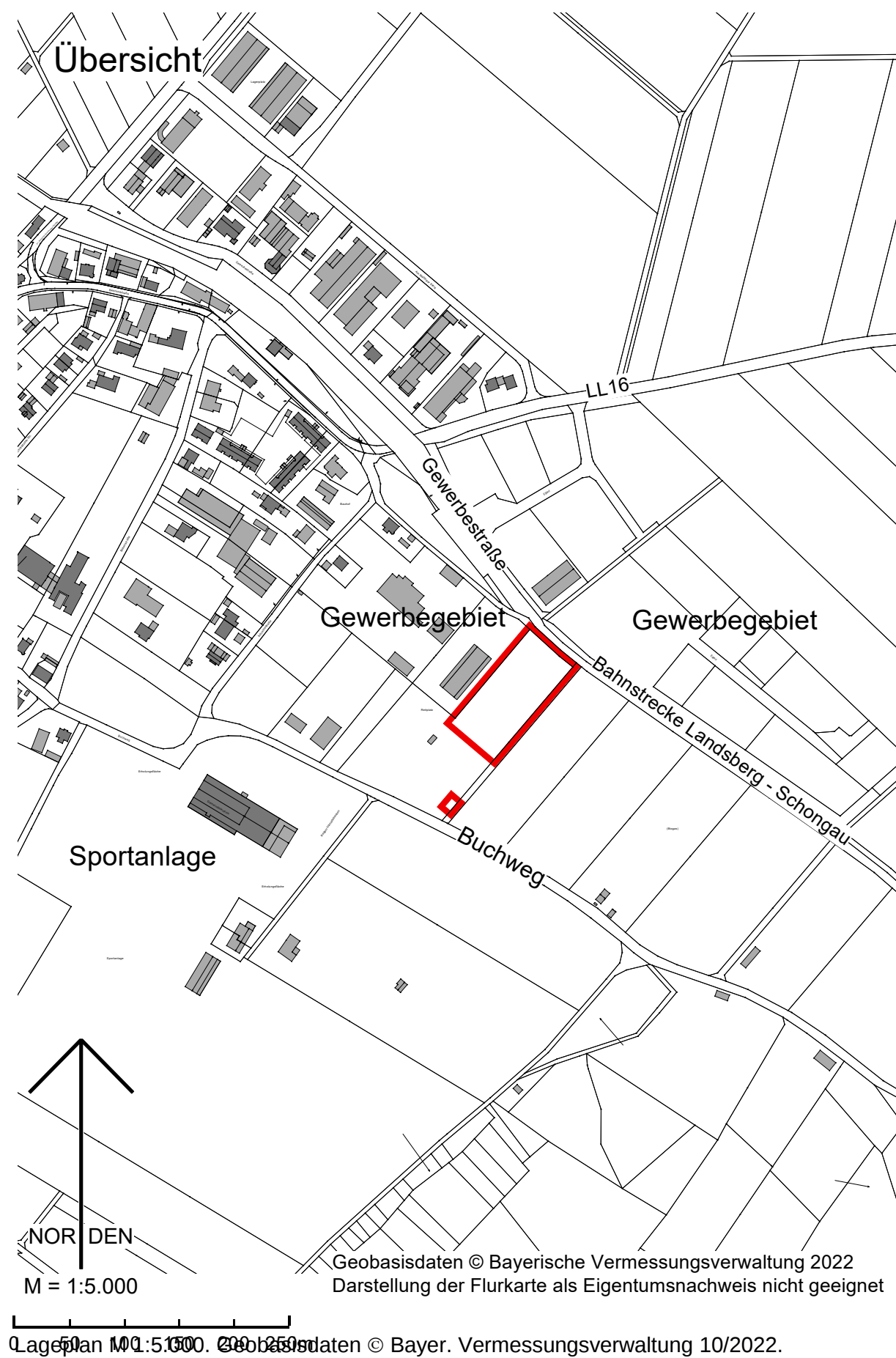
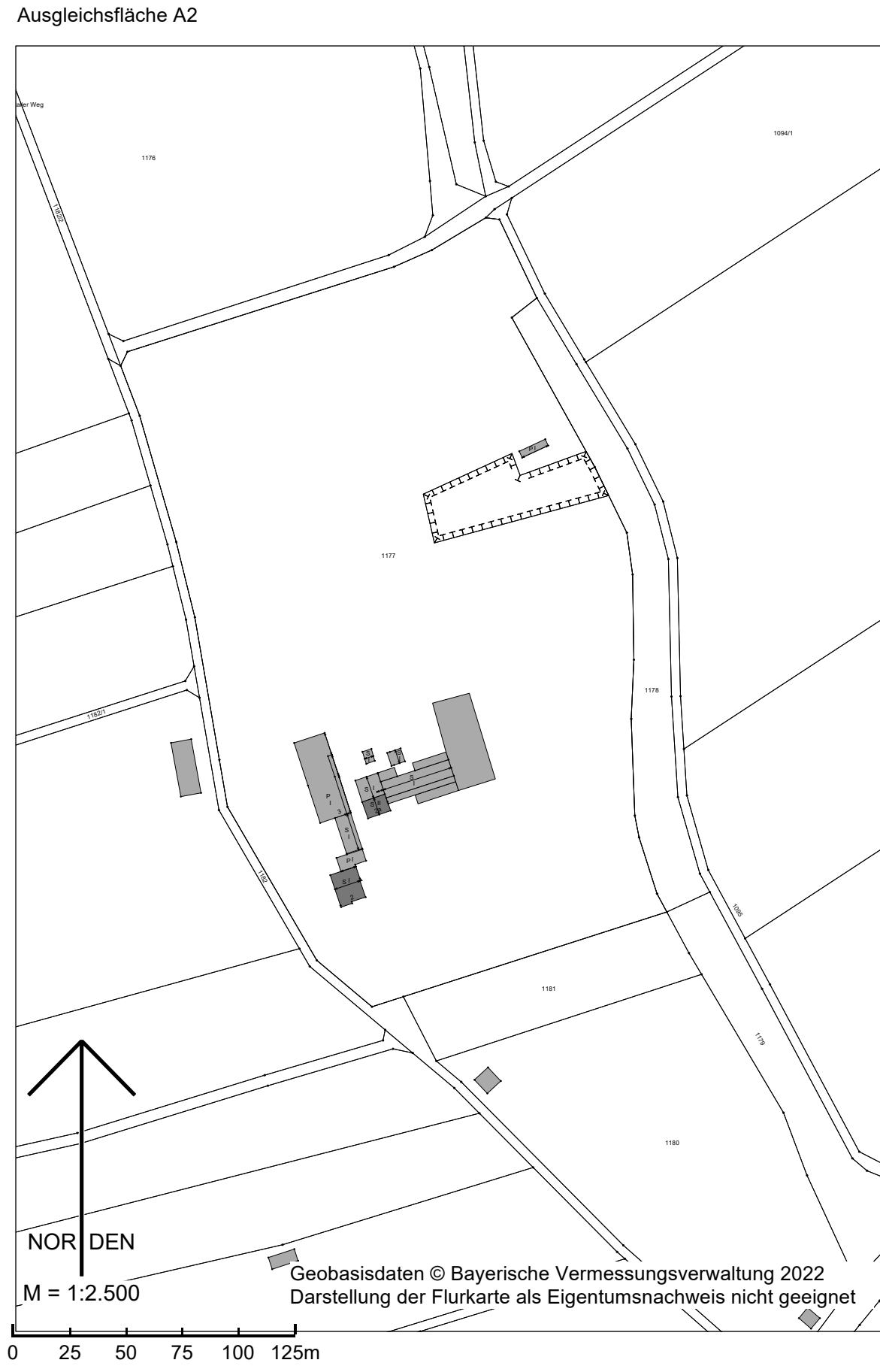
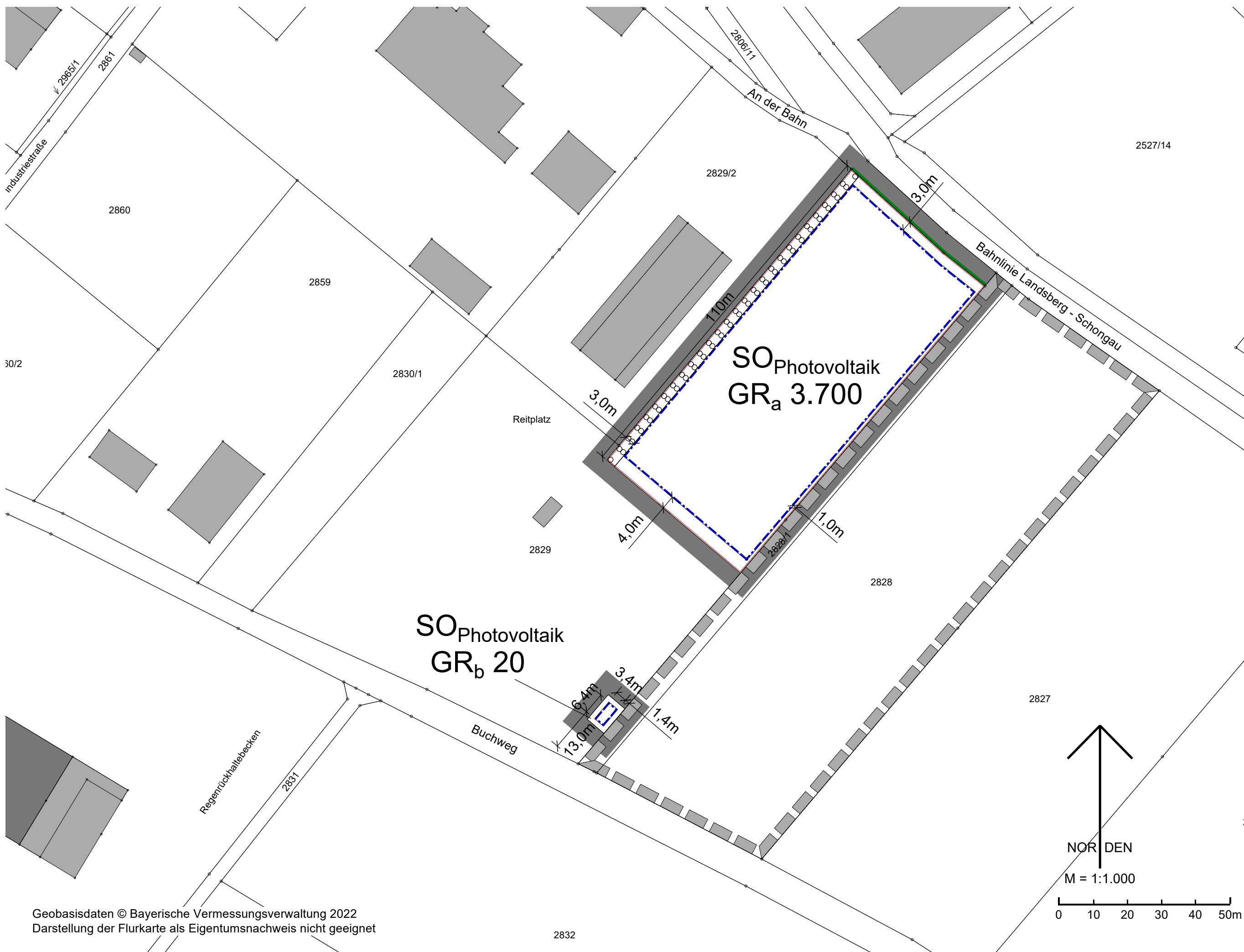


|               |                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gemeinde      | Denklingen                                                                                                                                                                                                                                 |
|               | Lkr. Landsberg am Lech                                                                                                                                                                                                                     |
| Bebauungsplan | Photovoltaik – Salger                                                                                                                                                                                                                      |
| Planung       | <b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München<br>Körperschaft des öffentlichen Rechts<br>Annulstraße 60, 3. OG, 80335 München<br>Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389<br>pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de |
| Bearbeitung   | Briceño, Kneucker QS: Mar                                                                                                                                                                                                                  |
| Aktenzeichen  | DEN 2-37                                                                                                                                                                                                                                   |
| Plandatum     | 10.07.2024 (Entwurf)<br>27.09.2023 (Vorentwurf)                                                                                                                                                                                            |

## Satzung

Die Gemeinde Denklingen erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



### A Festsetzungen

#### 1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

#### 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **SO Photovoltaik** Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“
- 2.1.1 Zulässig sind ausschließlich:
- die Errichtung und der Betrieb von aufgeständerten Photovoltaik-Modulen
  - Transformatorengebäude
  - Weitere Nebenanlagen, die dem Betrieb der PV Anlage dienen.
- 2.1.2 Als Folgenutzung bei dauerhafter Nutzungsaufgabe der Freiflächen-PV-Anlage wird für die Sondergebietsfläche die Wiederaufnahme der ursprünglichen Bewirtschaftung der Fläche (landwirtschaftliche Nutzung) festgesetzt.

#### 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR<sub>a</sub> 3.700** Die zulässige Grundfläche in Quadratmetern, die innerhalb des Bauraums mit Photovoltaik-Modulen (Projektion der Ober- und Unterkanten der Module) überbaut werden darf, beträgt 3.700 m<sup>2</sup>.
- 3.2 **GR<sub>b</sub> 20** Die zulässige Grundfläche in Quadratmetern, die innerhalb des Bauraums mit Transformatorengebäuden und Stromspeicheranlagen überbaut werden darf, beträgt 20 m<sup>2</sup>.
- 3.3 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen.
- 3.4 Die max. zulässige Wandhöhe von Transformatorengebäude, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante bis zur Oberkante Dachhaut, beträgt 3,0 m.
- 3.5 Die max. zulässige Höhe der aufgeständerten Photovoltaik-Module beträgt 2,5 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante bis zum höchsten Punkt der Module.
- 3.6 Der Abstand zwischen der Unterkante der Module und der natürlichen Geländeoberkante beträgt mind. 0,80 m.

#### 4 überbaubare Grundstücksfläche

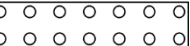
- 4.1  Baugrenze
- 4.2  Zaun  
Die Einfriedung der Anlage ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von mindestens 0,15 m auszuführen. Ausnahmsweise sind Abweichungen hinsichtlich des Bodenabstandes zur Herstellung eines wolfsicheren Zaunes zulässig.

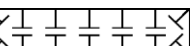
- 4.3 Transformatorengebäude sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

#### 5 Verkehrsflächen

- 5.1  Straßenbegrenzungslinie
- 5.2 Für befestigte Flächen sind ausschließlich versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

#### 6 Grünordnung

- 6.1 Die Fläche unter und zwischen den Modulen ist als Wiese zu erhalten und extensiv zu pflegen. Das Ausbringen von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln unzulässig.
- 6.2 Das Transformatorengebäude ist mit einem begrünten Flachdach zu errichten.
- 6.3  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; Entwicklungsziel mesophiles Gebüsch
- 6.3.1 Herstellungsmaßnahmen:  
Innerhalb der Umgrenzung sind standortgerechte, zertifiziert gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebiets 6.1 „Alpenvorland“ im Dreiecksverband mit einem Abstand von max. 1,5 m zu pflanzen. Als Mindest-Pflanzqualität wird festgesetzt: verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 60-100 cm Höhe. Die Pflanzung ist ausreichend und fachgerecht gegen Wildverbiss und Schäden durch Weidewieh zu schützen.
- 6.3.2 Pflegemaßnahmen  
Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall sind in der darauf folgenden Vegetationsperiode geeignete Arten in den festgesetzten Mindestpflanzqualitäten zu ersetzen.

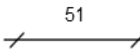
- 6.4  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 6.4.1 Externe Ausgleichsmaßnahme mit dem Entwicklungsziel Biotopnutzungstyp B432 Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 1177 und 1178, Gemarkung Epfach
- 6.4.2 Anpflanzen von 20 Obstbäumen regionaltypischer Sorte; Mindestpflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm. Der Abstand zwischen den Obstbäumen beträgt mindestens 8 m. Die Bäume sind gegenüber Wild- und Weidetieren zu schützen. Der Schutzstreifen der Freileitung ist bei der Pflanzung zu berücksichtigen.
- 6.4.3 Die Fläche unterhalb der Obstbäume wird von Mitte April bis Mitte Oktober mit 4 Großvieheinheiten beweidet. Die Beweidungsdauer und -Intervalle sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde so zu wählen, dass das Entwicklungsziel, extensiv genutztes Grünland erreicht wird.
- 6.4.4 Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die abgeschlossene Ausführung ist der unteren Naturschutzbehörde Landsberg am Lech unaufgefordert anzuzeigen.
- 6.4.5 Ausgefallene Pflanzen sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode in der festgesetzten Mindestpflanzqualität nachzupflanzen.

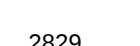
#### 7 Rückbau

- Die Nutzung der Freiflächenphotovoltaikanlage wird auf 25 Jahre befristet. Eine Erneuerung der Photovoltaikanlage nach Ablauf der Nutzungsdauer ist zulässig. Nach Aufgabe der Nutzung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ ist die Anlage vom Betreiber rückstandsfrei zurück zu bauen.

#### 8 Bemaßung

- 8.1  Maßzahl in Metern, z.B. 51 m

#### B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  Flurstücksnummer, z. B. 2829
- 3  Geltungsbereich Bebauungsplan „PV-Ökostrom 24“
- 4 Denkmalschutz  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

#### 5

- Alltlasten  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Alltlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

#### 6

- Brandschutz  
Es ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr zu erstellen. Der Anlage ist in einem Alarmplan eine eindeutige Alarmadresse zuzuordnen. Die Zugänglichkeit zur Anlage für die Feuerwehr ist beispielsweise über die Verwendung von Doppelschließzylindern sicherzustellen. Um einen Ansprechpartner im Schadensfall erreichen zu können, sollte am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die bauliche Anlage angebracht sein und der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt werden. Es sind Flächen für die Feuerwehr gemäß DIN 14090 einzurichten. Die Löschwasserversorgung erfolgt über wasserführende Fahrzeuge der Feuerwehr Denklingen.

#### 7

- Wasserschutz  
Das Waschen der Moduloberflächen darf ausschließlich mit Wasser ohne Zusätze erfolgen. Die Versickerung von Niederschlagswasser hat breitflächig über den bewachsenen Oberboden zu erfolgen. Einträge von z. B. Zink in den Boden bzw. das Grundwasser sind durch die Auswahl geeigneter Materialien der Stahlprofile, Stahlrohre oder Stahlschraubanker zu vermeiden.

#### 8

- Bodenschutz  
Oberboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Nach Möglichkeit sind Trockentransformatoren oder Ester-befüllte Öltransformatoren mit Auffangwanne einzusetzen. Die Höhe der Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses des Trafo-Gebäudes ist so zu wählen, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Bau- und anlagebedingte Einträge von Schwermetallen wie z. B. Zink in den Boden bzw. das Grundwasser sind durch die Auswahl geeigneter Materialien der Stahlprofile, Stahlrohre oder Stahlschraubanker zu vermeiden.

#### 9

- Die Pflanzung folgender Baum- und Straucharten wird empfohlen:

|                                   |                                         |
|-----------------------------------|-----------------------------------------|
| Bäume:                            | Sträucher:                              |
| Acer campestre (Feld-Ahorn)       | Carpinus betulus (Hainbuche)            |
| Acer platanoides (Spitz-Ahorn)    | Cornus mas (Kornelkirsche)              |
| Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)  | Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)     |
| Betula pendula (Sand-Birke)       | Corylus avellana (Haselnuss)            |
| Carpinus betulus (Hainbuche)      | Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)  |
| Fagus sylvatica (Rot-Buche)       | Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)      |
| Prunus avium (Vogel-Kirsche)      | Frangula alnus (Faulbaum)               |
| Prunus padus (Trauben-Kirsche)    | Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche) |
| Pyrus pyrastrer (Wild-Birne)      | Ligustrum vulgare (Liguster)            |
| Quercus petraea (Trauben-Eiche)   | Prunus spinosa (Schlehe)                |
| Quercus robur (Stiel-Eiche)       | Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)     |
| Sorbus aria (Echte Mehlbeere)     | Rosa arvensis (Feld-Rose)               |
| Sorbus aucuparia (Vogelbeere)     | Salix caprea (Sal-Weide)                |
| Tilia cordata (Winter-Linde)      | Salix purpurea (Purpurweide)            |
| Tilia platyphyllos (Sommer-Linde) | Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)     |
|                                   | Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)     |
|                                   | Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  |

Geeignete Arten für die Anlage einer Streuobstwiese sind unter folgendem Link zu finden: <https://www.landkreis-landsberg.de/natur-umwelt/fachberatung-fuer-gartenkultur-und-landespflege/>

#### 10

- Monitoring  
Die Zielerreichung der Vermeidungs- und Verringerungs- sowie der Kompensationsmaßnahmen ist in geeigneten Abständen zu kontrollieren und ggfs. nachzubessern. Hierzu wird die Einrichtung einer Umweltbaubegleitung empfohlen. Diese hat die Zielerreichung der Maßnahmen in den ersten 2 – 3 Jahren nach Anlage der Flächen – vor der geplanten Ansaat - zu überprüfen und zu dokumentieren. Die Untere Naturschutzbehörde ist über das Ergebnis zu informieren. Ca. 5 Jahre nach Inbetriebnahme der Anlage ist die Zielerreichung der Vermeidungs- und Verringerungs- sowie der Kompensationsmaßnahmen abschließend zu kontrollieren und zu dokumentieren. Die Untere Naturschutzbehörde ist über das Ergebnis zu informieren. Falls erforderlich, sind Änderungen am Zielzustand sowie dem Pflegemanagement durchzuführen.

Kartengrundlage  
Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2022. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme  
Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Gemeinde  
Denklingen, den .....  
.....  
Andreas Brauneegger, Erster Bürgermeister

### Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über 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 mit Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
6. Die Gemeinde Denklingen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Denklingen, den .....  
.....  
(Siegel) .....  
Andreas Brauneegger, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt  
Denklingen, den .....  
.....  
(Siegel) .....  
Andreas Brauneegger, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich 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.

Denklingen, den .....  
.....  
(Siegel) .....  
Andreas Brauneegger, Erster Bürgermeister