



Digitale Flurkarte © 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung  
Bayerische Biotopkartierung, Wasserschutzgebiet, Hochwassergefahrenflächen © 2021 Bayerisches Landesamt für Umwelt

Die Stadt Landsberg am Lech erlässt aufgrund

- der §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. November 2021 (BGBl. I S. 1353);
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- der Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS2132-1-I), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286);
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374);
- des Gesetzes über Natur und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 2542);
- des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352)

diesen Bebauungsplan mit Grundordnungsplan Nr. 4300

**"Photovoltaik-Freiflächenanlage Friedheim"**

gemäß §30 Abs. 1 BauGB für die Grundstücke im Geltungsbereich als Satzung.

**1 Festsetzungen durch Planzeichen und Text**

**1.0 Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage (SO Freiflächen-Photovoltaikanlage) i.S.d. §11 Abs.2 BauNVO.
- 1.2 Zulässig sind Maßnahmen, Nutzungen und Einrichtungen, die für die Errichtung, den Betrieb, die Speicherung des erzeugten Stroms und den Unterhalt einer flächenhaften Photovoltaikanlage erforderlich sind (z.B. Transformatorstationen, Energie-Großspeicher, Aufständigen, Erschließungsfähigkeit, Einfriedung, Kabeltrassen, Informationsschilder, etc.).
- 1.3 Unter Hinweis auf die Regelung des §9 Abs.2 BauGB wird die Nutzung zur Gewinnung erneuerbarer Energie mittels einer flächenhaften Photovoltaikanlage auf einen Zeitraum von 25 Jahren vom Beginn der Stromerzeugung festgesetzt. Eine Verlängerung dieser Frist ist mit Zustimmung der Stadt Landsberg am Lech und der Träger öffentlicher Belange zulässig.
- 1.4 Nach Aufgabe der Photovoltaikanutzung ist ein Rückbau aller Anlagen vom Betreiber vorzunehmen. Als Folgeanforderung wird für die überbaubare Grundstücksfläche die Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt bzw. ist diese wieder dem Regime des §35 BauGB zuzuführen.

**2.0 Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1. Innerhalb der überbaubaren Grundflächen ist die Aufstellung von Photovoltaik-Modulreihen, von erforderlichen Transformatorstationen, von erforderlichen Groß-Energiespeichern, von Einfriedungen und die Anlage von Erschließungswegen zur Errichtung, Unterhalt und Pflege zulässig.

- GRZ 0,5
- 2.2 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der festgesetzten Grundflächennutzung (GRZ) bestimmt. Die Höchstgrenze der Grundflächennutzung (GRZ) im Sondergebiet im Sinne des §17 BauNVO wird auf 0,5 festgesetzt.
- 2.3 Das höchstzulässige Maß für die Oberkante (OK) der Photovoltaik-Modulbauwerke beträgt 3,50 m über Geländeoberkante (GOK). Die Mindesthöhe für die Unterkante (UK) der Photovoltaik-Modulbauwerke hat 1,10 m über GOK zu betragen. Der Abstand zwischen den einzelnen Modulreihen (Oberkante vorderer Reihe zu Unterkante hinterer Reihe) hat mindestens 3,00 m zu betragen.
- 2.4 Die maximale Höhe für die Transformatorgebäude, Energie-Großspeicher und sonstiger neu zu errichtender Nebenanlagen beträgt 3,50 m. Die maximal zulässige Grundfläche für Transformatorstationen, Groß-Energiespeicher und sonstige Nebengebäude im Geltungsbereich beträgt 100 m².
- 2.5 Die festgesetzten Höhen werden durch die vorhandene Geländetopographie bzw. jeweils durch die unmittelbar an den baulichen Anlagen ursprünglich vorhandenen Geländeoberkanten bestimmt. Bei kleinräumig unterschiedlichem Gelände bzw. stark variierenden Bezugsgeländeoberkanten darf die Höhe der Modulreihen zur Beibehaltung der Oberkante der Module um maximal 0,30m überschritten werden.
- 2.6 Die Ramm- bzw. Schraubgründung darf eine maximale Tiefe von 1,80 m in Bezug auf die natürliche Geländeoberkante haben. Das Modulständerwerk ist gegenüber dem HQ100 auftriebssicher auszuführen.
- 3.0 Bauweise und Baugrenzen
  - 3.1 Baugrenze für Photovoltaik-Modulreihen, Transformatorstationen und Groß-Energiespeicher und sonstiger neu zu errichtender Nebenanlagen
  - 3.2 Die Errichtung der Photovoltaik-Modulreihen, der notwendigen Transformatorgebäude und Groß-Energiespeicher sowie sonstiger Nebengebäude zur Nutzung der Sonneneinstrahlung ist nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenze zulässig.
  - 3.3 Die Errichtung der notwendigen Transformatorgebäude und der Energie-Großspeicher innerhalb der Hochwassergefahrenflächen ist unzulässig.
  - 3.4 Die Anordnung der Modulreihen hat in einer Weise zu erfolgen, dass bis nach Abschluss des Rückbaus, bzw. der unterirdischen Verlegung der bestehenden 20-kV-Freileitung westlich der Mittelachse ein Abstand von 4,00m freigehalten wird. Nach erfolgter Verlegung der 20-kV-Leitung ist eine Schließung der Modulreihen zulässig.
  - 3.5 Zur Verwendung sind ausschließlich Photovoltaik-Module nach dem Stand der Technik mit einem geringen Reflexionsgrad zulässig.
  - 3.6 Die Photovoltaik-Module sind so aufzustellen, auszurichten oder zu neigen, dass Lichtreflexionen auf der östlich angrenzenden Bahnhalle und Bundesstraße B 17 reduziert werden.
  - 3.7 Als Sichtschutz ist in Bereichen mit direkter Sicht von der östlich angrenzenden Bahnhalle und der B 17 sowie der westlich des Planungsbereiches befindlichen Wohnbebauung auf die Photovoltaik-Anlage eine Sichtschutzhacke mit min. 3,00 m Wuchshöhe entsprechend den Vorgaben aus Ziffer 9.2 und Ziffer 9.3 dieser Satzung zu entwickeln.
  - 4.0 Gebäudegestaltung Dächer
    - 4.1 Bei der Gebäudegestaltung (Trafostationen und Groß-Energiespeicher) dürfen gerne Farben, reflektierende, spiegelnde und glänzende Baustoffe nicht verwendet werden.
    - 4.2 Als Dachform sind Flachdächer, Putzdächer bis zu einer Neigung von 7° und Satteldächer bis zu einer Neigung von 30° zulässig. Diese sind in zweckentsprechender Eindeckung auszuführen. Grüne Farben, reflektierende, spiegelnde und glänzende Baustoffe dürfen nicht verwendet werden. Eine extensive Dachbegrünung ist zulässig.

- 5.0 Verkehrs-, Erschließungsflächen und Stellplätze
  - 5.1 Zufahrt Eine geringfügige Abweichung von der in Planzeichnung festgesetzten Lage ist zulässig.
  - 5.2 Die Anlage von Verkehrs- und Erschließungsflächen (Zufahrt, Montage- und Serviceweg) ist auch außerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen zulässig.
  - 5.3 Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie Stellplätze sind auf ihre jeweilige funktional notwendige Breite zu beschränken. Zur Befestigung ist eine wasserdruckfähige Bauweise als Schotterrasen, wasserbunne Decke oder als bewachsener Wiesenweg zulässig.
- 6.0 Flächen für Versorgungsanlagen
  - 6.1 Transformatorstationen (Trafos) Transformatorstationen sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Diese sind als Trockentransformator, alternativ als Öltransformatoren mit Auffangwanne auszuführen. Eine Errichtung innerhalb der Hochwassergefahrenflächen ist nicht zulässig.
  - 6.2 Groß-Energiespeicher Groß-Energiespeicher sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Eine Errichtung innerhalb der Hochwassergefahrenflächen ist nicht zulässig.
  - 6.3 Sämtlich Ver- und Entsorgungslösungen sind als irdverlegte Kabel auszuführen. Entlang der Unterkonstruktion der Photovoltaik-Modulreihen ist eine irdverlegte Verlegung zulässig. Die Leitungen sind wasserdicht auszuführen.
  - 6.4 Unterirdische Versorgungsleitung mit Bezeichnung Die Trassen und deren Schutzbereich sind von Fundamenten sowie tiefwurzeln den Bepflanzung freizuhalten.
- 7.0 Grünflächen
  - 7.1 Private Grünfläche mit extensiver Wiesennutzung (Betriebsflächen) Die gesamte Betriebsfläche mit Ausnahmen der zulässigen Betriebsgebäude, der Erschließungswegen und den anderweitig festgesetzten Grünflächen ist zu einem extensiven, artenreichen Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. (Die nördliche Ackerfläche ist zunächst mit einer artenreichen, gebiets-eigenen Wiesennutzung aus anteilig 50% Kräutern und 50% Gräsern („Blumenwiese“) des Ursprungsgebietes 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“, alternativ mit Saatgut von geeigneten Spenderflächen in Abstimmung mit der LfU anzusetzen. Bei Bedarf sind in den ersten 2-3 Jahren Schirmpflanzungen (5-6-schürige Mahd) mit Abtrag des Mahdgrutes zur Ausagerung der Flächen zulässig. Danach sind die Flächen durch eine extensive Mähnutzung mit 1-2-maliger Mahd (Schnitthöhe mind. 10cm) pro Jahr, erster Schnittzeitpunkt nicht vor 15.06., zu pflegen. Das Mahdgut ist abzutragen. Der Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln sowie Saugnähmern ist nicht zulässig. Alternativ ist eine Nutzung und Pflege durch Schafbeweidung möglich. Eine entsprechende Beweidung ist ggf. im Hinblick auf z.B. die Anzahl der Weidetiere, Dauer und jahreszeitliche Abstände oder jährliche Gesamtschnittzahl der Beweidungsgänge jeweils in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.
- 8.0 Flächen für die Land- und Forstwirtschaft
  - 8.1 Fläche für die Landwirtschaft
- 9.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - 9.1 Extensiv genutzter, artenreicher Magerrasen Auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen sind artenreiche Magerrasenflächen herzustellen. Die Flächen sind dazu zunächst durch eine 5-6-schürige Mahd mit Abtrag des Mahdgrutes auszuagern. Anschließend ist auf (mittels Fräse oder Grubber) gelockerten und teilweise offenem Boden, nach Abfuhr des anfallenden Grüngruts, eine Initial-Ansaat mit autochthonem (gebietseigenem) Saatgut für Mager- und Sandrasen aus anteilig 50% Kräutern und 50% Gräsern des Ursprungsgebietes 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“, alternativ mit autochthonem (gebietseigenem) Saatgut aus anteilig 100% Kräutern (Schmettersaug- und Wildbiensaatgut) des Ursprungsgebietes 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“, vorzunehmen. Im Ansaatjahr sollen auflaufende Unkräuter durch einen geeigneten Schnitt (=Schirfpflanzung) geschwächt werden. Danach ist eine 2-malige Mahd (1. Schnitt ab 15. Juli, 2. Schnitt ab 01. September) durchzuführen. Das Mahdgut soll nach dem Schnitt einige Tage auf der Fläche verbleiben und ist danach jeweils abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln sowie von Saugnähmern ist nicht zulässig.
  - 9.2 Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen In den Flächen sind mind. 2-3-reihige geschlossene, artenreiche Strauchhecken (Mesophile Hecken) mit einer Breite von mind. 3 m und einer Länge von 15 bis 20 m in gleichmäßiger wechsellagerter Abfolge zu gebührenden Bereichen zu pflanzen. Als Pflanzraster wird für die Pflanzen ein Abstand von maximal 1,5 x 1,5 m, versetzt auf Lücke, festgesetzt. Der Abstand zwischen den 15 - 20 m langen Strauchgruppen soll maximal 5 m betragen. Die zulässigen Arten sind der Pflanzenliste unter Ziffer 9.3 zu entnehmen. Zum Schutz der gepflanzten Sträucher ist die Errichtung eines Wildschutzzäunes für die Dauer von 3 Jahren zulässig. Auf den gebührenden Bereichen - entlang der Wege und zwischen den Strauchgruppen (5,00m) - sind Hochstaudensäume zu entwickeln. Hierzu ist auf (mittels Fräse oder Grubber) gelockerten und teilweise offenem Boden, nach Abfuhr des anfallenden Grüngruts, eine Initial-Ansaat mit autochthonem (gebietseigenem) Saatgut aus anteilig 100% Kräutern (Schmettersaug- und Wildbiensaatgut) des Ursprungsgebietes 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“, vorzunehmen. Zur Pflege hat abschrittweise, alle 2 Jahre eine Mahd der Hochstaudensäume zu erfolgen. Bei der Durchführung der Mahd gelten folgende Bestimmungen:
    - Schnittzeitpunkt nicht vor dem 01.08. des Jahres
    - Die Hälfte der Staudensäume müssen über den Winter erhalten bleiben
    - Das Mahdgut ist abzutransportieren
    - Der Einsatz von Saugnähmern, Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig
  - 9.3 Für sämtliche innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches erfolgende Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich Arten der potenziell natürlichen Vegetation und beschriebener Pflanzengesellschaften zu verwenden. Folgende Pflanzenarten sind zur Verwendung zulässig:
 

Gehölze 3. Wuchsordnung / Sträucher	Berberis vulgaris
Berberitze	Cornus mas, Cornus sanguinea
Kornelkirsche, Roter Hartriegel	Corylus avellana
Hahndorn	Eingriffliger Weidorn
Crataegus monogyna,	Crataegus laevigata
Rosa canina	Rosa arvensis
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Apfel-Rose	Rosa villosa
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehdorn	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Schwarzer-Holunder	Sambucus racemosa
Trauben-Holunder	Viburnum lantana
Wolliger-Schneeball	

 Mindestpflanzgröße: 2xv, vSt. mind. 3 Tr. 60-100 (ohne Ballen); es ist ausschließlich autochthones (= gebietseigenes) Pflanzmaterial zulässig.
  - 9.4 Die durch Planzeichnung und Text festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind durch den Anlagenbetreiber möglichst bereits zur Inbetriebnahme der Photovoltaik-Anlage (Beginn der Stromerzeugung), spätestens jedoch zu Beginn der unmittelbar darauffolgenden Vegetationsperiode herzustellen.
  - 9.5 Die Gehölzpflanzungen sind durch den Anlagenbetreiber dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist eine Ersatzpflanzung mit zulässigen Arten der Pflanzenliste vorzunehmen.
  - 9.6 Flächen zur Erhaltung für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (Biotop) Im Bereich der festgesetzten, in der Planzeichnung dargestellten Flächen zur Erhaltung der bestehenden Vegetation sind Pflegemaßnahmen nur in fachlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- 10.0 Einfriedungen
  - 10.1 Einfriedung / Zaun Eine geringfügige Abweichung von der in der Planzeichnung festgesetzten Lage ist zulässig.
  - 10.2 Die Anlage von Einfriedungen ist außerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenze zulässig. Eine Errichtung innerhalb der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen bzw. innerhalb der Flächen für „Extensiv genutzter, artenreicher Magerrasen“ ist nicht zulässig.
  - 10.3 Der Abstand zwischen der Einfriedung und Fahrbahnkante der Bundesstraße B17 hat mindestens 15m zu betragen.
  - 10.4 Einfriedungen sind in Form von Drahtzäunen oder Stahlgitterzäunen in gedeckten Farben und mit einer Höhe von 2,50 m (inkl. Überstreichschutz) über natürlichem Gelände nicht überschreiten. Ein Sockel ist nicht zulässig. Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 0,20 m zur Geländeoberkante für Kleinsäuger vorzusehen.
- 11.0 Sonstige Festsetzungen
  - 11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- 11.1 Naturdenkmal, hier Nr. 72 „Heiderstobestand“
- 11.2 Amtlich kartiertes Biotop mit Nummer
- 11.3 Gehölze außerhalb des Geltungsbereiches
- 11.4 Wasserschutzgebiet, hier „Weststadtbrunnen + Hartmahd“, Zone W III B
- 11.5 Hochwassergefahrenfläche HQ extrem
- 11.6 20-kV-Leitung mit 8 m beidseitigen Schutzabstand (Abbau geplant)
- 11.7 Leitungsmast
- 11.8 Anbauzone (20 m) entlang Bundesstraße B 17
- 11.9 Bemaßung
- 11.10 Böschungen
- 11.11 Grundstücksgrenze mit Flurnummer
- 11.12 Bestehende Gebäude
- 2.0 Bodenschutz Das Gelände soll möglichst in seinem natürlichen Verlauf erhalten bleiben. Abgrabungen und Aufschüttungen sind in Zusammenhang mit Baumaßnahmen in unabsehbarer erforderlicher Maße oder für die Gestaltung eines naturnahen und artgerechten Lebensraumes zulässig. Gemäß §202 BauGB ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen. Bei Arbeiten im Oberbodenbereich sind die Richtlinien der DIN18915 „Bodenarbeiten für vegetations-technische Zwecke“, DIN18320 „Grundsätze des Landschaftsbaus“, DIN18300 „Erdearbeiten“ und DIN19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwendung von Bodenmaterial“ zu beachten. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN18915 zu treffen. Gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht bekannt. Sollen bei den Ausubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG). Schadstoffbelasteter Boden und Auswurf, der gegebenenfalls bei Baugruben anfallt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.
- 2.1.0 Niederschlagswasserversickerung / Grundwasserschutz / Hochwasserschutz Bei der Versickerung sind die Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWFFrV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW), das DWA Arbeitsblatt A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Arbeitsblatt A117 „Bemessung von Regenrückhalteanlagen“ zu beachten. Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in Bereich von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in unreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich unreinigungsfreien, sicherführenden Horizont vorzunehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass die PV-Anlage zu Blendwirkungen in Bereichen mit Hochwassergefahrenflächen (HQ häufig, HQ 100 und HQ extrem) liegt. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Nutzungen können beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche sowie hoch anstehendes Grundwasser. Es kann daher im Planungsbereich bereits bei häufigen Hochwasserereignissen zu Überschwemmungen kommen. Der Hochwasseranlass darf nicht gestört werden. Es ist daher das DWA-Merkblatt M553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ zu berücksichtigen.
- 2.2.0 Emissionen/Immissionen Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Lärmschall, Staub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Diese sind zu dulden. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Von landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehende und die PV-Anlage möglicherweise beeinträchtigende Immissionen - insbesondere ist eine eventuelle Immission von Säuren nicht auszuschließen - sind im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ortsüblich und unvermeidlich und müssen deshalb nach §906 BGB hingenommen werden. Die Solarumdele der PV-Anlage arbeiten weitestgehend emissionsfrei. Der Betrieb der erforderlichen Wechselrichter und Trafostationen führt zu unerheblichen Schallemissionen. Durch eine Einhausung der Transformatoren und die Platzierung innerhalb der Betriebsfläche sind die Schallemissionen außerhalb des Plangebietes nicht wahrnehmbar. Zum Schutz der östlich angrenzenden Verkehrsinfrastrukturen und der ca. 180 m westlich gelegenen Wohnbebauung wurden Solarumdele mit Vorhangsträger (Grundstückseigentümer bzw. Betreiber der Anlage) entsprechend wirksame Abschirmungsmaßnahmen ergötzen.
- 2.3.0 Denkmalschutz Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, genießen Schutzstatus nach Art 7 BayDSchG und unterliegen der Meldspflicht nach Art 8 Abs.1 BayDSchG. Danach ist, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Landsberg am Lech) 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.
- 2.4.0 Stromerzeugung Der mit der Anlage produzierte Strom ist in das Mittelspannungsnetz der LechwerkeAG (LEW) neue Transformatorstation/Übergabestation einzuspeisen.
- 2.5.0 Bauausführung Die Befestigung der Solarumdele erfolgt über eine Metallkonstruktion, die auf Rammpfählen gegründet wird. Die Absicherung der Übergabestation orientieren sich an den technischen Erfordernissen. Betonfundamente sind nicht erforderlich.
- Verorgungsleitungen LEW Innerhalb des Schutzbereiches der bestehenden 20-kV-Freileitung L10 der LEW (beidseitig 8 m) sowie der bestehenden 20-kV-Kabelleitungen L10 + S5 (beidseitig 1 m) müssen die einschlägigen Vorschriften der DIN EN 50423 (vormals VDE-Vorschrift 0210) beachtet werden; insbesondere ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein Schutzabstand von mindestens 3,00 m zu den unter Spannung stehenden Leiterteilen einzuhalten. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich. Bei Verwendung eines Bau- oder Autokranes außerhalb des Schutzbereiches der genannten Leitung muss durch geeignete Vor- und Nacharbeiten die Einhaltung sichergestellt werden, dass ein Einschwingen des Kranseils und der angeschlagenen Lasten in den Schutzbereich der Leitung unter allen Umständen unterbleibt. Der Standort eines Baukrans ist deshalb entsprechend zu wählen. Bei jeder Annäherung an elektrische Versorgungs-einrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten. Bei Verwendung eines Bau- oder Autokranes außerhalb des Schutzbereiches der genannten Leitung muss durch geeignete, von der Baufirma zu treffende Maßnahmen sichergestellt werden, dass ein Einschwingen des Kranseils und der angeschlagenen Lasten in den Schutzbereich der Leitung unter allen Umständen unterbleibt. Der Standort eines Baukrans ist deshalb entsprechend zu wählen. Bei jeder Annäherung an elektrische Versorgungs-einrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten.
- Bahnanlagen, Infrastrukturen und bahnnähe Grundstücke Bei Baumaßnahmen in Bereich von Bahnanlagen sind deren Standsicherheit und Funktionsfähigkeit jederzeit zu gewährleisten. Das Einhalten von Sicherheitsabständen ist zwingend vorzusehen. Grundsätzlich ist für Baumaßnahmen ein Abstand von 5 m zum Gleisbereich einzuhalten. Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Verordnungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzentrationen 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten. Wenn Sicher- heitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art. der je- weiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB Netz AG abzustimmen und zu vereinbaren. Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- /Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschreiten der Bahnhöhe bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Halten verboten. Ein notwendiger Aufzug ist durch den Bau eine Überschneidungsgrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Können bei einem Kran- oder Bagger-Einsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, so ist mit der DB Netz AG eine kostengleiche Kraneinbringung abzusprechen, die mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorzeichen der Verantwortlichen Kabel, Leitungen oder Verordnungen gerechnet werden muss. Treten unvermutet, in den Plänen nicht angegebenen Kabel und Leitungen auf, dann ist umgehend die DB Netz AG bzw. die DB AG zu informieren. Bei allen Arbeiten und festen Bauarbeiten der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Bauhilfen,
- 18.0 Inkrafttreten Die Satzung tritt gemäß §10Abs.3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

**III Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**

**19.0 Ergänzende Erläuterungen zu Planzeichen**

- 19.1 Naturdenkmal, hier Nr. 72 „Heiderstobestand“
- 19.2 Amtlich kartiertes Biotop mit Nummer
- 19.3 Gehölze außerhalb des Geltungsbereiches
- 19.4 Wasserschutzgebiet, hier „Weststadtbrunnen + Hartmahd“, Zone W III B
- 19.5 Hochwassergefahrenfläche HQ extrem
- 19.6 20-kV-Leitung mit 8 m beidseitigen Schutzabstand (Abbau geplant)
- 19.7 Leitungsmast
- 19.8 Anbauzone (20 m) entlang Bundesstraße B 17
- 19.9 Bemaßung
- 19.10 Böschungen
- 19.11 Grundstücksgrenze mit Flurnummer
- 19.12 Bestehende Gebäude

**2.0 Bodenschutz**

Das Gelände soll möglichst in seinem natürlichen Verlauf erhalten bleiben. Abgrabungen und Aufschüttungen sind in Zusammenhang mit Baumaßnahmen in unabsehbarer erforderlicher Maße oder für die Gestaltung eines naturnahen und artgerechten Lebensraumes zulässig. Gemäß §202 BauGB ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen. Bei Arbeiten im Oberbodenbereich sind die Richtlinien der DIN18915 „Bodenarbeiten für vegetations-technische Zwecke“, DIN18320 „Grundsätze des Landschaftsbaus“, DIN18300 „Erdearbeiten“ und DIN19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwendung von Bodenmaterial“ zu beachten. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN18915 zu treffen. Gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht bekannt. Sollen bei den Ausubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG). Schadstoffbelasteter Boden und Auswurf, der gegebenenfalls bei Baugruben anfallt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

**2.1.0 Niederschlagswasserversickerung / Grundwasserschutz / Hochwasserschutz**

Bei der Versickerung sind die Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWFFrV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW), das DWA Arbeitsblatt A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Arbeitsblatt A117 „Bemessung von Regenrückhalteanlagen“ zu beachten. Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in Bereich von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in unreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich unreinigungsfreien, sicherführenden Horizont vorzunehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass die PV-Anlage zu Blendwirkungen in Bereichen mit Hochwassergefahrenflächen (HQ häufig, HQ 100 und HQ extrem) liegt. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Nutzungen können beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche sowie hoch anstehendes Grundwasser. Es kann daher im Planungsbereich bereits bei häufigen Hochwasserereignissen zu Überschwemmungen kommen. Der Hochwasseranlass darf nicht gestört werden. Es ist daher das DWA-Merkblatt M553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ zu berücksichtigen.

**2.2.0 Emissionen/Immissionen**

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Lärmschall, Staub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Diese sind zu dulden. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Von landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehende und die PV-Anlage möglicherweise beeinträchtigende Immissionen - insbesondere ist eine eventuelle Immission von Säuren nicht auszuschließen - sind im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ortsüblich und unvermeidlich und müssen deshalb nach §906 BGB hingenommen werden. Die Solarumdele der PV-Anlage arbeiten weitestgehend emissionsfrei. Der Betrieb der erforderlichen Wechselrichter und Trafostationen führt zu unerheblichen Schallemissionen. Durch eine Einhausung der Transformatoren und die Platzierung innerhalb der Betriebsfläche sind die Schallemissionen außerhalb des Plangebietes nicht wahrnehmbar. Zum Schutz der östlich angrenzenden Verkehrsinfrastrukturen und der ca. 180 m westlich gelegenen Wohnbebauung wurden Solarumdele mit Vorhangsträger (Grundstückseigentümer bzw. Betreiber der Anlage) entsprechend wirksame Abschirmungsmaßnahmen ergötzen.

**2.3.0 Denkmalschutz**

Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, genießen Schutzstatus nach Art 7 BayDSchG und unterliegen der Meldspflicht nach Art 8 Abs.1 BayDSchG. Danach ist, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Landsberg am Lech) 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.

**2.4.0 Stromerzeugung**

Der mit der Anlage produzierte Strom ist in das Mittelspannungsnetz der LechwerkeAG (LEW) neue Transformatorstation/Übergabestation einzuspeisen.

**2.5.0 Bauausführung**

Die Befestigung der Solarumdele erfolgt über eine Metallkonstruktion, die auf Rammpfählen gegründet wird. Die Absicherung der Übergabestation orientieren sich an den technischen Erfordernissen. Betonfundamente sind nicht erforderlich.

Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3), 2011-09 und DB Richtlinien 997.0101 Abschnitt 4 und 132.0123A01 Abschnitt 1).

**26.0 Brandschutz**

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Damit im Schadensfall ein Ansprechpartner des zuständigen Unternehmens erreicht werden kann, ist die Zufahrt deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die bauliche Anlage anzubringen und der örtlichen Feuerwehr mitzuteilen. Es ist vom Betreiber ein Feuerwehrplan nach DIN 14 095 in Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle des Landkreises Landsberg am Lech anzufertigen und der örtlichen Feuerwehr zur Verfügung zu stellen. Für die Objektplanung (Alarmplanung) ist von der Gemeinde eine eindeutige Alarmadresse zuzuordnen.

**27.0 Grundlagen der Planung**

Der Bebauungsplan wurde auf der digitalen Flurkarte DFK und Orthophotos (jeweils © Bayerische Vermessungsverwaltung) gefertigt. Lage und Größenangabe wird von der Stadt Landsberg am Lech und dem Planungsbüro DAURER + HASSE keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

**IV Verfahrensvermerke**

- 1. Der Stadtrat der Stadt Landsberg am Lech hat in seiner Sitzung vom 14.04.2021, aktualisiert in der Sitzung vom 09.02.2022, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4300 „Photovoltaik-Freiflächenanlage Friedheim“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.02.2022 ortsüblich sowie durch Veröffentlichung auf der Website der Stadt bekannt gemacht.
- 2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 28.02.2022 bis einschließlich 01.04.2022 durchgeführt. Auf die frühzeitige Unterrichtung wurde mit Bekanntmachung vom 17.02.2022 hingewiesen. Der vom Stadtrat gebilligte Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde mit Planzeichnung sowie den Festsetzungen und Hinweisen durch Text, der Begründung mit Anlagen und dem Umweltbericht in der Fassung vom 20.01.2022 während des Beteiligungszeitraums im Bauamt der Stadt Landsberg (Erdgeschoss) vorgehalten und auf der städtischen Website eingestellt. Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
- 3. Die Öffentliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 14.07.2022 bis einschließlich 17.08.2022 durchgeführt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 06.07.2022 hingewiesen. Der vom Stadtrat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Planzeichnung sowie den Festsetzungen und Hinweisen durch Text, der Begründung mit Anlagen und dem Umweltbericht in der Fassung vom 25.05.2022 während des Beteiligungszeitraums im Bauamt der Stadt Landsberg (Erdgeschoss) vorgehalten und auf der städtischen Website eingestellt. Gleichzeitig zu diesem Verfahrensritt wurde die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
- 4. Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Stadtrates vom 21.09.2022 den Bebauungsplan Nr. 4300 „Photovoltaik-Freiflächenanlage Friedheim“ gemäß § 10 BauGB mit der Bezeichnung „Endgültige Planfassung“ in der Fassung vom 25.05.2022, redaktionell ergänzt am 21.09.2022 als Satzung beschlossen.

Landsberg am Lech, den .....  
(Siegel)

Baumgartl, Oberbürgermeisterin

Landsberg am Lech, den .....  
(Siegel)

Baumgartl, Oberbürgermeisterin

Landsberg am Lech, den .....  
(Siegel)

Baumgartl, Oberbürgermeisterin

Landsberg am Lech, den .....  
(Siegel)

Baumgartl, Oberbürgermeisterin

