

---

# GEMEINDE EGENHOFEN



Landkreis Fürstentfeldbruck

---

## BEBAUUNGSPLAN NR. 32

### „Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlagen Oberweikertshofen“

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## ENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Egenhofen

Fassung vom 03.07.2023

Projektnummer: 20050

# OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung:CR

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
§ 1 Art der baulichen Nutzung .....	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung .....	5
§ 3 Überbaubare Grundstücksflächen.....	5
§ 4 Gestaltungsfestsetzungen .....	6
§ 5 Ver- und Entsorgungsleitungen .....	6
§ 6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	6
§ 7 Bodenschutz mit Vermeidungsmaßnahmen .....	7
§ 8 Grünordnung mit Vermeidungsmaßnahmen .....	8
§ 9 Artenschutz: Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.....	9
§ 10 Inkrafttreten .....	9
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>10</b>
1. Denkmalschutz.....	10
2. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....	10
3. Baumfallzone .....	10
4. Landwirtschaft.....	11
5. Immissionsschutz .....	11
6. Überwachung .....	11
7. Bußgeldvorschrift .....	11

**PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Egenhofen erlässt aufgrund der §§ 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgenden

Bebauungsplan Nr. 32  
„Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlagen Oberweikertshofen“  
als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 03.07.2023 mit:

- Geltungsbereich M 1 : 2.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 03.07.2023 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 03.07.2023

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

- (1) Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)*

Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiches ist vorrangig die Gewinnung von Bodenschätzen und die Wiederverfüllung zulässig.

- (2) Sonstiges Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaik“ (SO)

*(§ 11 BauNVO)*

1. Der in der Planzeichnung mit SO gekennzeichnete Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ festgesetzt.
2. Es sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
  - a) Solarmodule (Freiflächenphotovoltaikanlagen) in aufgeständerter Form. Zur Gründung sind Ramm- oder Schraubprofile vorzusehen.
  - b) Betriebs- und Versorgungsgebäude bzw. -anlagen, die unmittelbar der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen (z. B. Trafostationen, Übergabestationen, Wechselrichter, etc.).

3. Zeitlich aufschiebende bedingte Nutzungen

*gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB*

In den Flächen, welche für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen gekennzeichnet sind, ist die Errichtung und Nutzung erst dann zulässig (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB - zeitlich aufschiebend bedingte Nutzungen), wenn die Flächen entsprechend der Abtragungsgenehmigung vollständig errichtet wurden.

- (3) Nach Ende der Photovoltaiknutzung sind die baulichen und technischen Anlagen rückstandslos zu entfernen.

- (4) Die Folgenutzung nach endgültigem Rückbau der Module ist „Fläche für die Landwirtschaft“.

## § 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

### (1) Zulässige Grundfläche

*gem. § 16 und § 19 BauNVO*

1. Die von Modulflächen horizontal überdeckte Fläche darf max. 70 % der Sondergebietsfläche betragen.
2. Die maximal zulässige Grundfläche für Betriebs- und Versorgungsgebäude im SO1 beträgt insgesamt 100 m<sup>2</sup>.
3. Die maximal zulässige Grundfläche für Betriebs- und Versorgungsgebäude im SO2 beträgt insgesamt 200 m<sup>2</sup>.

### (2) Anlagen- und Gebäudehöhe

*gem. § 16 und § 18 BauNVO*

#### 1. Modulhöhe

Die zulässige Höhe der Photovoltaikmodule beträgt max. 3,0 m über dem Gelände. Der obere Bezugspunkt ist jeweils die Mitte der Modulaußenkante am jeweiligen Hochrand. Das Gelände ist anhand der in der Planzeichnung dargestellten Höhenlinien am Bezugspunkt zu interpolieren.

#### 2. Gebäudehöhe (GH)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe der nach § 1 (2) Nr. 2 und 3 dieser Satzung zulässigen Gebäude beträgt maximal 3,5 m. Es gilt das Maß zwischen der Geländeoberkante und dem höchsten Punkt des Gebäudes.

## § 3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO*

- (1) Solarmodule sowie dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen wie Betriebs- und Versorgungsgebäude sowie Einfriedungen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Ausgenommen hiervon sind:

- a) Schutzzäune zur Hangsicherung im Osten der Flurnummer 949,
- b) temporäre Schutzzäune im Bereich der Ausgleichsflächen zum Schutz vor Wildverbiss. Diese sind bei erfolgreichem Bewuchs nach spätestens 10 Jahren rückzubauen.
- c) Zufahrten, Aufstellflächen und Erschließungswege. Diese dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, sofern sie in einer wasserdurchlässigen Bauweise errichtet werden.

(2) Abstandsflächen

Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO. Abweichend hiervon darf der Mindestabstand der Modulreihen weniger als 3,0 m, muss jedoch mindestens 2,0 m betragen.

*Hinweis: Im SO2 ist im Bebauungsplan die Geländeoberfläche dargestellt, welche dem Genehmigungsbescheid der Abgrabungserlaubnis zu Grunde liegt. Der Bezugspunkt zur Ermittlung der Tiefe der Abstandsfläche ergibt sich aus dem herzustellenden Gelände gemäß Bescheid.*

#### § 4 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

---

*gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO*

(1) Einfriedungen

1. Die Höhe der Einfriedung darf inkl. Übersteigschutz max. 2,5 m betragen, bezogen auf die natürliche Geländeoberkante.
2. Sockel sind nicht zulässig.
3. Zwischen Geländeoberkante und Unterkante Zaun ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.
4. Die Einfriedung ist als Stabgitterzaun bzw. Maschendrahtzaun auszuführen. Mauern sind als Einfriedung nicht zulässig.

(2) Dacheindeckung

Die Dächer der Trafostation oder Nebenanlagen dürfen nicht mit Metalleindeckungen (Zink, Blei, Kupfer ö. Ä.) erstellt werden.

#### § 5 VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nm. 13 u. 14 BauGB*

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Stromleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

#### § 6 SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

- (1) Eine Beleuchtung der Freiflächenphotovoltaikanlage ist nicht zulässig, abgesehen von der Verwendung mobilen Lichts bei erforderlichen nächtlichen Wartungsarbeiten und bei Störfällen.

(2) Außenbeleuchtung an Gebäuden

1. Für die Gebäude innerhalb des Plangebietes ist eine Außenbeleuchtung zulässig.
2. Die Anforderungen gem. § 9 (1) 2 dieser Satzung sind dabei zu erfüllen (insektenfreundliche Beleuchtung).

## § 7 BODENSCHUTZ MIT VERMEIDUNGSMAßNAHMEN

---

*gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 u. 25 BauGB*

(1) Abgrabungen und Aufschüttungen

1. Das vorhandene natürliche Gelände ist im SO1 beizubehalten. Im SO2 ist das sich aus der Abgrabungsgenehmigung herzustellende natürliche Gelände beizubehalten.
2. Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer maximalen Höhenabweichung vom natürlichen Gelände von +/-0,30 m zulässig, soweit sie zur Herstellung der Betriebs- und Versorgungsgebäude oder der Aufstellung der Solarmodule aus technischen Gründen erforderlich sind.
3. Übergänge zwischen Auffüllungen / Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind flächenhaft herzustellen.

(2) Bodenversiegelung, Niederschlagswasserversickerung

1. Verkehrsflächen sowie interne Erschließungswege sind in wassergebundener Bauweise oder in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine). Eine dauerhafte Versiegelung der Verkehrsflächen durch z. Bsp. Asphalt ist nicht zulässig.
2. Sämtliches im Sondergebiet anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück flächenhaft zu versickern. Eine Rinnenbildung unter den Tropfkanten der Modulreihen ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden.

(3) Der Oberboden ist beim Ausheben der Kabelgräben gesondert zu lagern und nach dem Verfüllen der Gräben wieder als Oberboden einzubauen. Starke Verdichtungen sind zu unterlassen. Im Setzbereich ist später ggf. Oberboden nachzufüllen und ggf. mit dem ursprünglich verwendeten Saatgut einzusäen. Gleiches gilt auch für den Rückbau der PV-Anlage.

(4) Es dürfen keine Schadstoffe aus den Baufahrzeugen und Maschinen in den Boden eingetragen werden. Sollte es doch dazu kommen, ist der Boden an dieser Stelle unverzüglich abzutragen und fachgerecht zu entsorgen.

- (5) Die durch die Baumaschinen verursachten Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der technischen Arbeiten durch Tiefenlockerung wieder zu beseitigen.

## § 8 GRÜNORDNUNG MIT VERMEIDUNGSMAßNAHMEN

---

*gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 u. 25 BauGB*

- (1) Flächen innerhalb des Sondergebiets (SO)
1. Entwicklungsziel: Die überbaubaren Flächen im Sondergebiet sind als extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- Herstellung: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Modulzwischenflächen) ist ein artenreiches Extensivgrünland herzustellen: Mischungsverhältnis 30-40 % Kräuter und 60-70 % Gräser.
2. Pflege:
- a) Die Pflege der Flächen erfolgt extensiv durch Beweidung (z. B. Schafe) oder Mahd, oder als Kombination von Beidem.
- b) Soweit keine Beweidung durchgeführt wird, ist eine ein- bis dreimalige Mahd (je nach Aufwuchs z. B. Juni, August und Oktober) unter vollständigem Abtransport des Mähgutes durchzuführen. Die nachfolgenden Bestimmungen zum Mulchen sind zu berücksichtigen.
- c) Mulchung:
- In den ersten drei Jahren ist bei erhöhtem Vorhandensein von unerwünschten Wildkräutern und höherem Aufwuchs ein mehrmaliges Mulchen der Flächen zulässig, ab dem vierten Jahr jedoch nur noch max. einmal pro Jahr.
  - Das Mulchen darf nicht vor dem 15.06. eines Jahres erfolgen.
- d) Die Mahd darf nicht vor dem 15.06. eines Jahres erfolgen.
- (2) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen
- Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

## § 9 ARTENSCHUTZ: MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT

§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG und § 15 BNatSchG

### (1) Maßnahmen zur Vermeidung (V)

#### 1. Baufeldfreimachung/ Pflegearbeiten

V.1: Die Bauarbeiten sind außerhalb der Brutzeit, d. h. nicht zwischen dem 01.03. und dem 31.08. eines Jahres, oder unmittelbar nach der Ernte durchzuführen. Wenn ein Brutvorkommen zu einem anderen Zeitpunkt durch eine fachgutachterliche Kontrolle ausgeschlossen werden kann, ist die Baufeldräumung auch außerhalb dieses Zeitfensters möglich.

#### 2. V. 2: Erhaltung der bodennahen Zugänglichkeit der Planungsfläche für Arten der Feldflur

Die bodennahe Zugänglichkeit der Sondergebietsfläche ist für Arten der Feldflur (z. B. Rebhuhn) und wandernde Arten (z.B. Amphibien) zu erhalten (vgl. § 4(1)3 dieser Satzung).

#### 3. V.3: Insektenfreundliche Beleuchtung

- a) Für die nach § 6 (2) dieser Satzung zulässigen Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (z. B. Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin).
- b) Die verwendeten Leuchtmittel sind so auszurichten, dass das Licht nur auf ökologisch nicht sensible Betriebsflächen nach unten fällt (Vermeidung von Streulicht). Angrenzende Waldbereiche sowie Ausgleichs- und Grünflächen sind als lichtarme Dunkelräume zu erhalten.
- c) Die Beleuchtungskörper müssen rundum geschlossen sein.

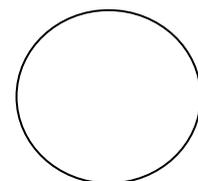
## § 10 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlagen Oberweikertshofen“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Egenhofen, den ... ..

.....

Martin Obermeier, 1. Bürgermeister



Siegel

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. DENKMALSCHUTZ

---

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

#### Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde 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. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### 2. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

---

Es handelt sich bei den Flächen um ausgebeutete Lehmgruben, die vom Eigentümer durch die Errichtung des Solarpark reaktiviert werden. Mit überraschenden Erkenntnissen bzgl. der vorhandenen Böden oder Altlasten ist daher nicht zu rechnen. Die Wiederverfüllung erfolgte ausschließlich mit Z0-Material. Wesentliche Bodenbewegungen mit Erdaushub oder Umschichtungen von Oberboden werden nicht stattfinden.

### 3. BAUMFALLZONE

---

Im Bereich der Waldränder ist im Abstand von 25-30 m insbesondere bei Sturmereignissen mit Schäden durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste zu rechnen.

## **4. LANDWIRTSCHAFT**

---

### **4.1 Staubemissionen**

Die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen kann Staubemissionen verursachen, die sich auf den PV-Platten niederlegen. Daraus können keine Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.

### **4.2 Abstände**

Gemäß Art. 48 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) kann der Eigentümer eines Grundstücks verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.

## **5. IMMISSIONSSCHUTZ**

---

Aus der Sicht des Immissionsschutzes ist durch technische Maßnahmen wie z. B. Beschichtung und Ausrichtung, etc. sicherzustellen, dass durch die geplante Photovoltaikanlage keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen durch Lichteinwirkungen (z. B. Blendwirkungen, Lichtreflexionen) für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft auftreten können.

## **6. ÜBERWACHUNG**

---

Die Gemeinde Egenhofen überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

## **7. BUßGELDVORSCHRIFT**

---

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).