

Gemeinde Salgen  
Landkreis Unterallgäu



vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Solarpark Bronnen“  
gemäß § 12 BauGB

Vorentwurf  
i.d.F. vom 28.09.2023

Inhalt:

- Satzung
- Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000
- Begründung
- Umweltbericht (folgt zum Entwurf)

<b>Auftraggeber</b> Gemeinde Salgen Johannesweg 28 87775 Salgen	Tel.: 08265.251 Fax: 08265.7946 E-Mail: salgen@vgem-pfaffenhausen.de
<b>Planung Städtebaulicher Teil</b> <b>abtplan</b> – architektur & stadtplanung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 Email: info@abtplan.de

# Satzung der Gemeinde Salgen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Bronnen“, mit integrierter Grünordnung

## Aufgrund

- des §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Salgen folgende Satzung:

### §1 Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1 Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Salgen, nördlich des Gemeindeteils Bronnen. Der Bebauungsplan umfasst das Grundstück mit der Fl. Nr. 261, Gemarkung Bronnen. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 9,78 ha auf. Die genaue Größe und Lage ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

### §2 Bestandteile der Satzung

- 2.1 Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 28.09.2023. Der Satzung ist eine Begründung mit Umweltbericht in der selben Fassung beigefügt.
- 2.2 Der Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nach § 12 Abs. 2 BauGB Bestandteil der Satzung.

### §3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Es wird ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Zweckbestimmung ist die Nutzung von Solar-energie auf Freiflächen. Das Sondergebiet erhält die Bezeichnung „SO-Solar“.
- 3.2 Zulässig sind ausschließlich:  
Photovoltaik-Module mit erforderlichen Aufständern, Anlagen und Gebäude für die technische Infrastruktur (Technikhaus, Transformatorenstation, Speicher etc., inklusive deren Fundamente). Die Module sind in Reihen von Ost nach West anzuordnen, sodass die Modulflächen nach Süden ausgerichtet sind.
- 3.3 Bei der Pflege und Wartung der Module ist auf den Einsatz von Reinigungsmitteln (einschließlich biologisch abbaubarer Produkte) zu verzichten.
- 3.4 Nach endgültiger Aufgabe der Photovoltaiknutzung sind alle Anlagenteile und Betriebsgebäude abzubauen, der ursprüngliche Zustand des Geländes wiederherzustellen und das Gelände der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

### §4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Anzahl und baulicher Umfang der Betriebsgebäude sind auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen.
- 4.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die überbaubare Fläche, die Grundflächenzahl (GRZ = 0,5) und die Höhe der baulichen Anlagen (H max. = 3,5 m) bestimmt.  
Hierbei gilt als unterer Höhenbezug die vermessene natürliche Geländeoberkante (Höhenlinien gem. Planzeichnung) senkrecht unter dem höchsten Punkt der Einzelanlage. Als oberer Bezugspunkt gilt der jeweils höchste Punkt des Gebäudes bzw. die Oberkante der Anlage (höchster Punkt).

### §5 Bauweise/ Stellung der Gebäude

- 5.1 Die Errichtung von baulichen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Für Betriebsgebäude gilt die offene Bauweise.
- 5.2 Der Standort der für den Betrieb der Solaranlagen nötigen Betriebsgebäude kann innerhalb der Baugrenze frei gewählt werden.
- 5.3 Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO Art. 6 für Gewerbegebiete.

## §6 Verkehrs- und Erschließungsflächen

- 6.1 Verkehrs- und Erschließungsflächen sind auf ihre jeweilige funktional notwendige Breite zu beschränken.
- 6.2 Die Gestaltung möglicher Pkw-Stellplätze und weiterer Verkehrs- oder Erschließungsflächen hat mit wasser-durchlässigen Belägen zu erfolgen. Zulässig sind z.B. Rasenpflaster, wassergebundene Decke oder Schot-terrassen.
- 6.3 Die Zufahrt ist über die bestehenden Feldwege vorgesehen.

## §7 Grünordnung

- 7.1 Die Flächen dürfen nicht versiegelt und nicht befahren werden, ausgenommen zu Bau-, Wartungs- und Pflegezwecken. Montageflächen, Umfahrungen oder Zufahrten erfolgen über reine Schotterrassen / Wiesen-wege ohne bauliche Veränderungen. Es darf auf dem ganzen Anlagenbereich nicht gedüngt und es dürfen keine Pflanzenschutzmittel verwendet werden.
- 7.2 Das SO-Solar, die private Grünflächen und die Ausgleichsflächen dürfen nur extensiv bewirtschaftet wer-den.
- 7.3 Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstö-rung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen. Hinweis: Der Pflanzabstand zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach den Artikeln 47 bis 50 AGBGB.
- 7.4 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen ist aus der den nachfolgenden Pflanzliste auszuwählen. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG, “\*\*”) ist zu beachten.

Gehölzliste:	Pflanzgröße bei Bäumen: mind. Hochstamm,
Bäume 2. Ordnung	3 x verpflanzt, Stammumfang in 1 m Höhe 12 – 14 cm (Baumschulqualität)
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Pflanzliste:	Pflanzgröße bei Sträuchern: 2 x verpflanzt, 60
Sträucher für Hecken	– 100 cm oder größer (Baumschulqualität)
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Kriechende Rose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa dumalis	Blaugrüne Rose
Rosa majalis	Zimt Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

- 7.5 Vermeidung, Eingriff und Kompensation **(überschlägige Betrachtung, Ausarbeitung zum Entwurf)**
  - 7.5.1 Es sind nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen festgelegt.
    - Grundflächenzahl  $\leq 0,5$
    - Abstand zwischen den Modulreihen mind. 3 m zur Besonnung der Wiesenfläche
    - Bodenabstand der Einfriedung mind. 15 cm als Durchschlupf für Kleintiere
    - Bodenabstand der Module mind. 0,8 m
    - Maßnahmen zum Bodenschutz bei Erdarbeiten, Vermeidung von Bodenverdichtungen, Erhalt der natür-lichen Geländeform

- Entwicklung von mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland (G212 gemäß Biotopwertliste zur BayKompV) durch:
  - Aushagerung durch mehrschürige Mahd in den ersten drei Jahren mit Mähgutenentfernung, Mindest-Schnitthöhe: 10 cm
  - Extensive Beweidung, Beginn frühestens im Juni, kurze Bestoßung und lange Weideruhe, zwei Durchgänge, ggf. Nachmahd
  - Alternative Pflege als Mähwiese, 2-3 schürig, erste Mahd im Juni, mit Entnahme des Schnittguts
  - Keine Düngung und Pflanzenschutzmittel
- Ausbau der Umfahrung als Schotterrasen mit artenreicher, gebietseigener Ansaat

#### 7.5.2 Die Ausgleichsfläche ist wie folgt zu gestalten:

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist zur Eingrünung des Ortsrandes mit 12 m Breite ist eine dreireihige Heckenstruktur einzurichten, die mit Bäumen nach der Pflanzliste zu überstellen ist. Die Hecken sollen aus mehreren Gehölzarten bestehen und möglichst artenreich zusammengesetzt sein.

#### 7.5.3 Für das Sondergebiet Solar wird die Möglichkeit einer Beweidung geprüft. Da die Verfügbarkeit einer entsprechenden Menge an Schafen noch nicht geklärt ist, können auch alternative Bewirtschaftungen der Fläche zum Tragen kommen. Diese Maßnahmen werden noch im Verlauf des Verfahrens erarbeitet. Eine Beweidung könnte nach nachfolgenden Maßgaben erfolgen:

Angrenzende Bepflanzungen sind vor Verbiss zu schützen.

Der durchschnittlicher Viehbesatz darf 1,0 rauhutterfressende Großvieheinheiten je Hektar (RGV / ha) im Durchschnitt des Jahres nicht überschreiten. Für Schafe gilt der Umrechnungsschlüssel 1 Schaf = 0,15 RGV:

$$\text{Anzahl zulässiger Schafe} = \frac{\text{Wiesenfläche} * 12}{\text{Beweidungsmonate}} \div 0,15$$

Es handelt sich um Orientierungswerte. Eine Nachsteuerung bei Über- oder Unterbeweidung ist nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde möglich.

Die reine Wiesenfläche des Sondergebietes SO-Solar beträgt überschlägig 40.770 m<sup>2</sup>. Dies ergibt sich zum einen aus der Gesamfläche des Sondergebietes Solar von 87.490 m<sup>2</sup>. Zum anderen resultiert dieser aus den Solarmodul-Reihen mit geplanten Abständen von mindestens 3 m zwischen den Modulreihen zzgl. der Nebenanlagen. Bei ca. 30 Reihen mit je 216,6 m x 7,19 m ergibt dies überschlägig 46.720 m<sup>2</sup> an von Paneelen überstellte Flächen. Die Fläche des Sondergebietes Solar von 87.490 m<sup>2</sup> abzüglich der mit Paneelen überstellten Fläche von 46.720 m<sup>2</sup> ergibt die reine Wiesenfläche von 40.770 m<sup>2</sup> bzw. 4,770 ha.

### 7.6 Eingriffbilanzierung und Kompensationskonzept

#### 7.6.1 Eingriff:

Der Eingriff erfolgt nur auf der Fl. Nr. 261 (97.789 m<sup>2</sup>). Nicht Teil des Eingriffs sind die Ausgleichsflächen mit 7.000 m<sup>2</sup>. Somit verbleiben als Eingriffsfläche 90.789 m<sup>2</sup>

Code	Bestand	Wert	Wertpunkte	Eingriff	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Faktor / GRZ	Kompensationsbedarf [WP]
G11	Intensivgrünland	gering	3	SO-Solar	87.600	0,5	43.800
G11	Intensivgrünland	gering	3	priv. Grünfläche	3.000	0	0

#### 7.6.2 Kompensationsfläche 1, Strauch-Baumhecke östlich und nördlich der Solaranlage

Code	Bestand	Wert	Wertpunkte	Folgenutzung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Aufwertung [WP/m <sup>2</sup> ]	Kompensation [WP]
G11	Intensivgrünland	gering	3	B112 (Ziel 10 WP) Mesophile Gebüsche / Hecken (z.B. mit Schlehe, Weißdorn, Hasel)	7.100	7	49.700
G11	Intensivgrünland	gering	3	G212 (Ziel 8 WP) -1 WP wegen schmaler Zeile, Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (z. B. Glatt-/Goldhaferwiesen oder Weiden)	3.000	2	6.000

### §8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/ Gestaltung der Gebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

#### 8.1 Bauliche Gestaltung:

Bei der Gestaltung der Nebengebäude wird auf die technisch üblichen Kompaktstationen Bezug genommen. Es sind Flachdächer zulässig. Die Wände sind zu verputzen und mit weißen oder pastellfarbenen Tönen zu streichen sind.

#### 8.2 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig. Diese müssen für Kleintiere durchlässig (15 cm Bodenfreiheit, geeignete Öffnungen, etc.) gestaltet werden. Die Umzäunung ist nach außen hin mit Arten der Pflanzliste zu begrünen.

### §9 Zeitliche Begrenzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

#### 9.1 Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung ist, spätestens sobald die Anlage nicht mehr zur Stromerzeugung benutzt wird, zu beenden. Nach Ende der Nutzungsdauer der Anlage, d.h. sobald die Anlage vom Stromnetz genommen wurde, ist die Nutzung auf dem Gelände innerhalb des Geltungsbereiches wieder dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen und die Anlage abzubauen.

### §10 Hinweise und Empfehlungen

#### 10.1 Denkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass trotz der in den vergangenen Jahren durchgeführten amtlichen Inventarisierungen Hügelgräber, Schanzen, Burgställe, Altstraßen und andere archäologische Denkmäler sich der Kenntnis des Denkmalamtes entziehen können. Solche Objekte genießen ebenfalls den Schutz des Art. 7 BayDSchG und sind gemäß Art. 8 BayDSchG anzeigepflichtig wie archäologische Bodenfunde, die unverzüglich dem zuständigen Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271 – 81570, Fax - 815750 oder der zuständigen Stelle im Landratsamt Unterallgäu, gemeldet werden müssen.

#### 10.2 Schutzgut Boden

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

### §11 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Solarpark Bronnen“, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 28.09.2023, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Salgen, den

---

Roland Hämmerle, Erster Bürgermeister

## Begründung

### 1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Salgen, nördlich des Gemeindeteils Bronnen. Er grenzt südlich an die Gemarkungsgrenze von Kirchheim in Schwaben an und liegt zwischen Bronnerleihe und Spöck an einer Biegung der östlichen Mindel. Der Bebauungsplan umfasst das Grundstück mit der Fl. Nr. 261, Gemarkung Bronnen.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 9,78 ha auf. Die genaue Größe und Lage ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

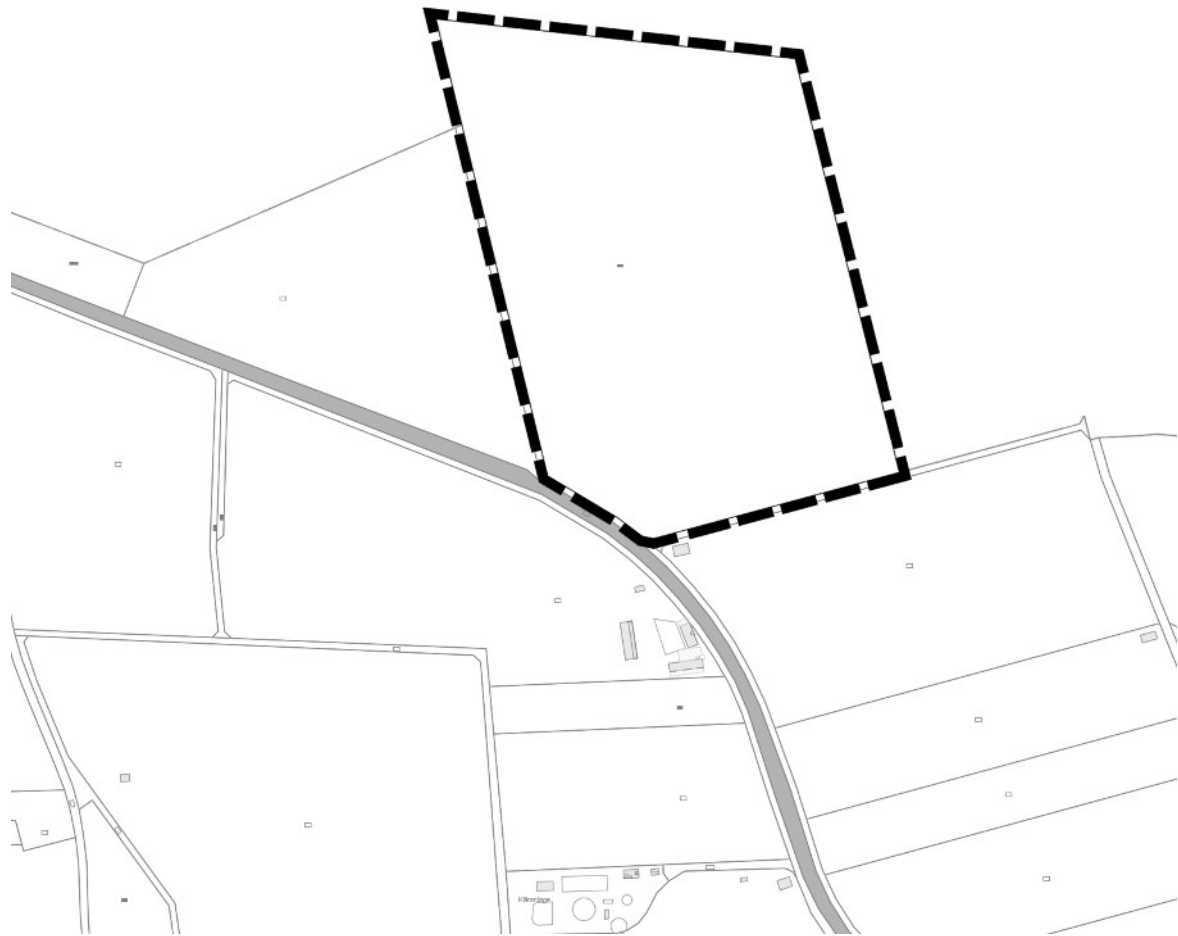


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

### 2. Veranlassung

Zur Unterstützung des Anteils regenerativer Energien am Strommix und Stärkung des wirtschaftlichen Handlungsrahmens der Gemeinde Salgen soll ein neuer Freiflächen-Photovoltaik-Solarpark entstehen. Der Gemeinde liegt ein Konzept der Greenovative GmbH, Nürnberg, für die Errichtung eines Solarparks im gegenständlichen Plangebiet vor. In Zusammenarbeit mit dem lokalen Netzbetreiber soll eine Anlage mit einer Nennleistung von perspektivisch 11 MWp (Belegungskonzept: 18° Aufständigung, 165° Süd, 3,6 m Reihenabstand, 3 Trafostationen) entstehen.

Für diese Freiflächenanlage zur Erzeugung von Strom aus regenerativen Quellen im Außenbereich ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB erstellt. Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches ist dabei die Umweltprüfung erforderlich und es wird ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und im Regionalplan der Region Donau-Iller (15) dargelegt. Der Regionalplan Donau-Iller liegt in der Grundfassung von 1987 in der jüngsten, 5. Teilfortschreibung zur Nutzung von 2015 vor. Die Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller liegt zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur im Entwurf zur 2. Anhörung gemäß Beschluss der Verbandsversammlung vom 06.12.2022 vor. Das Gebiet liegt nicht auf Höhenrücken oder in markanten Hanglagen. Durch die vorgesehene Eingrünung der in der Höhenentwicklung zurückhaltend gestalteten Paneele (siehe RP 15, Begründung zu Z (8)) hin wird diesem Zielen Rechnung getragen.

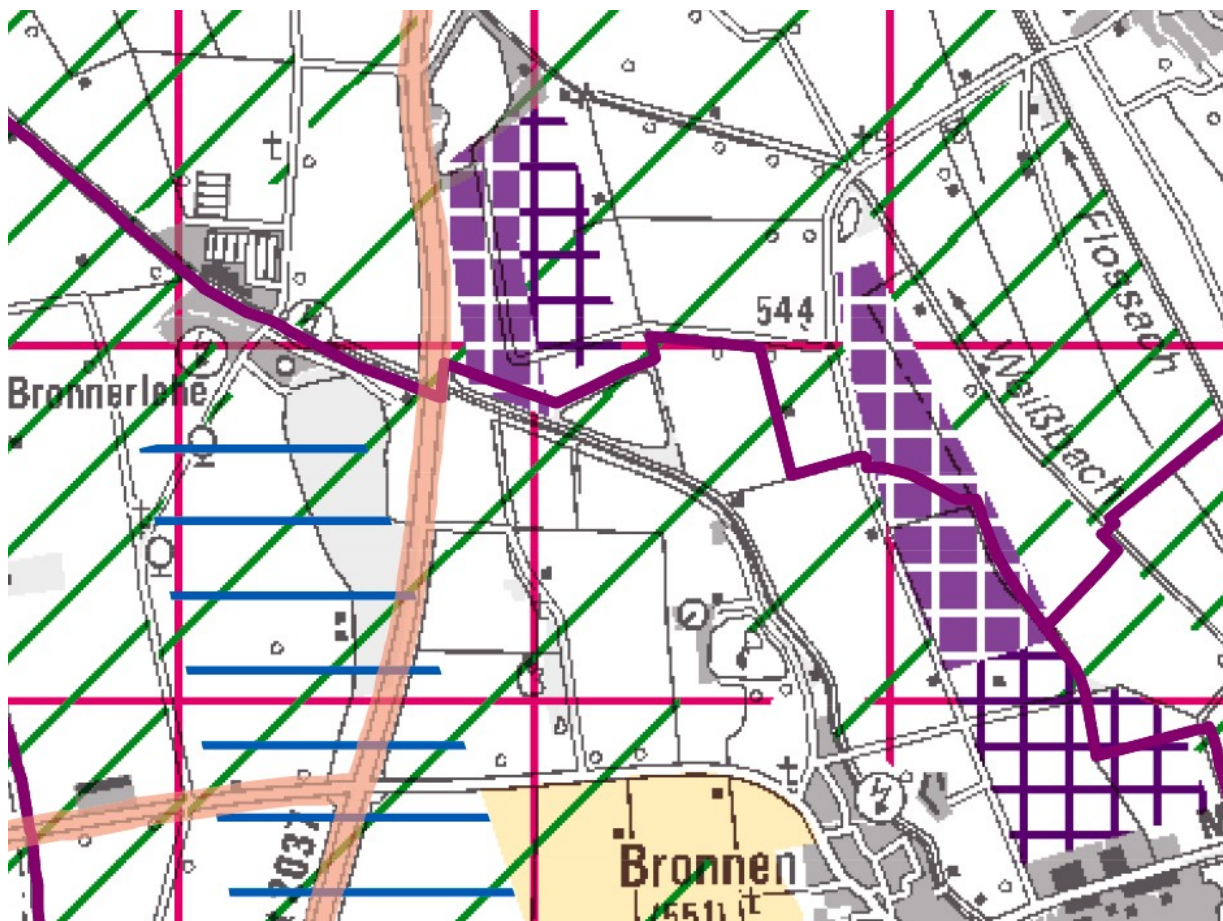


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte RP 15, Entwurf 2. Anhörung

Salgen ist eine Gemeinde und Teil der Verwaltungsgemeinschaft mit dem namensgebenden Sitz im Kleinzentrum Pfaffenhausen. Die Gemeinde liegt laut dem Landesentwicklungsprogramm im sogenannten Allgemeinen ländlichen Raum im Unterallgäu.

Der Bebauungsplan dient der Förderung der erneuerbaren Energien aus solarer Strahlungsenergie und folgt damit den überregionalen Planungs- und Ausbauvorgaben. Festsetzungen zur Einbindung ins Landschaftsbild werden ebenfalls getroffen. Insoweit wird das Planungsvorhaben den Belangen der Raumordnung bzw. den Zielen der Regionalplanung nicht entgegenstehen.

Es sind im LEP folgende Ziele und Grundsätze dargelegt:

LEP B 1.3.1 (G) (Verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien),

LEP B 3.3 (Z) (Verhinderung der Zersiedelung der Landschaft; Anbindung von Neubaufächen möglichst an geeignete Siedlungseinheiten).

LEP B 6.1.1 (G) (Ausbau der Energieinfrastruktur)

LEP B 6.2.1 (Z) (Erneuerbare Energien verstärkt erschließen und nutzen)

LEP B 6.2.3 (G) (Freiflächen-Photovoltaik möglichst auf vorbelasteten Standorten realisieren)

LEP B 7.1.1 (G) (Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft),

LEP B 7.1.6 (G) (Erhalt und Entwicklung der Biodiversität und dazugehöriger Wanderkorridore),

Nach LEP B 1.3.1 (G), sowie 6.1 (G) und 6.3.1 (Z) ist anzustreben, dass die Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien erhalten und weiter ausgebaut wird. Von daher entspricht das geplante Vorhaben grundsätzlich den Anforderungen der Raumordnung.

Im Entwurf ist die grüne Schrägschraffur „Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG) - PS B I 1 G (7)“ großflächig vorgesehen. Nordwestlich grenzt direkt, östlich folgt nicht unweit ein „Gebiet zur Sicherung von Rohstoffen (VBG) - PS B IV 3 G (6)“ an. Die konzipierten Ziele sind noch nicht rechtsverbindlich, jedoch wird auf Grund der geplanten Eingrünung auch kein Widerspruch zu den künftigen Zielen der Regionalplanung zu erwarten sein.

### 3.2 Flächennutzungsplan

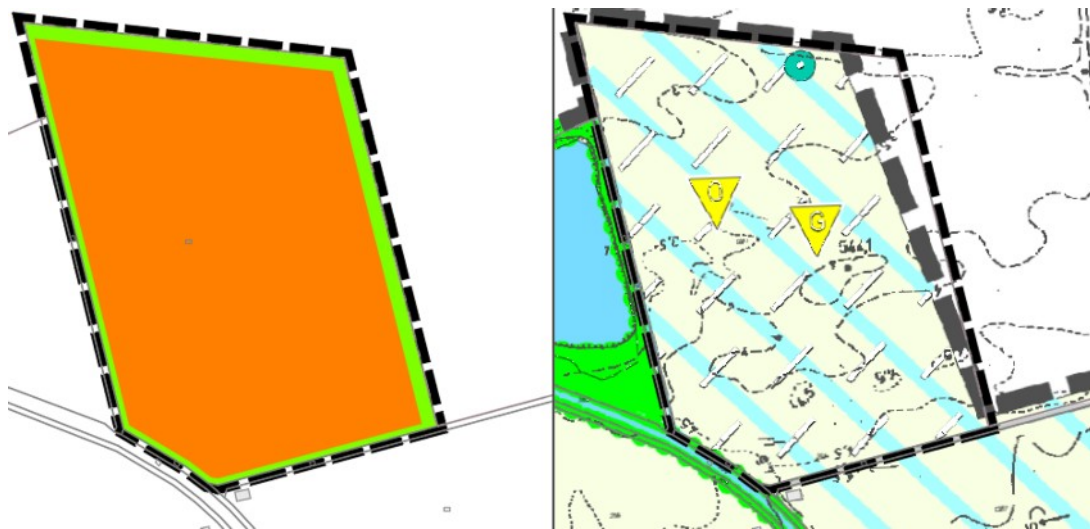


Abbildung 3: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Salgen, unmaßstäblich  
links: Änderung, rechts: bestehende Darstellungen

Die Gemeinde Salgen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser liegt in der Neuaufstellungsfassung durch das Büro Lars consult aus dem Jahr 2010 vor. Der Flächennutzungsplan wurde zwischenzeitlich an mehreren Stellen geändert. Die aktuell geltenden Darstellungen weisen derzeit noch andere Darstellungen auf. Die Flächen für die Landwirtschaft wurden 2010 vorgemerkt als Vorranggebiet für Hochwasserabfluss durch das WWA Krumbach (blaue Schrägschraffur) und landschaftsgestalterisch wurde empfohlen, den Talbodenbereich durch standortgerechte Grünlandnutzung offen zu halten (gelbe Dreiecke auf der Spitze, „O“, „G“). Daher ist für die Entwicklung eines Solarparks durch die gegenständliche Planung eine Flächennutzungsplanänderung notwendig. Parallel zu dieser Bauleitplanung wird daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan geändert.

### 3.3 Konflikte mit Darstellungen / Überwindung

Für die östliche Mindel liegt keine Hochwasserberechnung vor. Nach Umweltatlas ist auch keine Hochwassergefahr angezeigt. Im Umsetzungskonzept des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth (zur WRRL ca. 2016) 1\_F049 ist die östliche Mindel nur lagemäßig erwähnt. Eine Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen für den Nebenasst scheint über 15 nicht in Planung gekommen zu sein. Die Nutzung als Solarfläche im Plangebiet erfolgt kurz- bis mittelfristig. Durch die relativ schmalen Fundamente der PV-Anlagen erfolgt kaum Eingriff in den Boden. Durch die angestrebte Nutzung geht das Grün- bzw. Ackerland im Plangebiet nicht dauerhaft verloren. Auch ist eine extensive Begrünung im Plangebiet angestrebt, die in der Planung festgesetzt wird. Im Verfahrensverlauf wird eine einvernehmliche Ausprägung des Planbereichs angestrebt. Der gegenständliche Bebauungsplan regelt darüber hinaus, dass nach endgültiger Aufgabe der Photovoltaiknutzung alle Anlagen und Betriebsgebäude abzubauen sind, der ursprüngliche Zustand des Geländes wiederherzustellen ist und das Gelände der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen ist.

## 4. Lage und Bestand

### 4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur/ Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet ist nach Süden und Norden durch Feldwege begrenzt. Im Osten folgt ein Wiesengraben. Dahinter folgt auch ein von Bäumen umsäumte, ehemaliger Kiesabbaubereich, der nun als See vorliegt. Der Bereich ist eingezäunt und weist keine aktuelle Nutzung auf. Im sonstigen Umfeld des Planbereiches liegen verbreitet



Grün- und Ackerlandflächen. Im weiteren Umfeld sind Baggerseen, wie z.B. der Kaiserweiher (alt und neu) Zeugen des regional häufigen Kiesabbaus.

In direkter Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich keine weiteren Bebauungspläne. Die Flächen im Geltungsbereich werden bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt.

#### Naturhaushaltliche Belange:

Das Plangebiet liegt im Naturraum 046-C Mindeltal

Das **Biotop** mit der Biotopteilflächen Nr. 7828-1059-011 liegt direkt benachbart nordwestlich am Rand des Geltungsbereiches. Laut Kartierung ist dieses beschrieben als

*„Graben- und bachbegleitende Hochstaudensäume, Röhrichte und Auwald-Galerien im Mindeltal westlich und südwestlich Kirchheim*

*Hauptbiotoptyp: Feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan / 6430 (65 %)*

*Weitere Biotoptypen: Großseggenriede der Verlandungszone / kein LRT (20 %); Vegetationsfreie Wasserfläche in nicht geschützten Gewässern (15 %)*“

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Unterallgäu verzeichnet am Baggersee als Objekt 7828 A154 den Nachweis von Haubentaucher (D), Zwergtaucher (C) einen landkreisbedeutsamen Artennachweis, südlich der Biegung der östlichen Mindel liegen Nachweise von Blauflügel-Prachtlibelle (RLB 3) und Gebänderte Prachtlibelle (RLB 4R). Gemäß der Feuchtgebietsziele ist die Fläche Teil des großen Bereiches zum Erhalt und Optimierung aktueller und potentieller Wiesenbrüteregebiete entlang der Überregionalen Verbundachse im Schwerpunktgebiet des Mindeltals. Die Gewässerziele werden beschrieben mit „Sicherung derzeit bekannter Vorkommen des Strochschnabel-Bläulings (RLB1). Genauere Bestandserfassung in potentiellen Lebensräumen (om Landkreis bislang nur unzureichende Kenntnisse) und Erstellung eines Schutzkonzeptes.“

Der Umweltbericht des neuen Regionalplan-Entwurfs führt im Kapitel B IV 3 für die nahen Bereiche der Rohstoffgewinnung (Kies) unter RVDI-ID #1A-0071-1, VRG-A Salgen-Bronnen und RVDI-ID #1A-0087-1 Kirchheim i. Schw. (Süd) (siehe auch violett karierte Flächen in Abbildung 2) im Rahmen der strategischen Umweltprüfung im Umfeld mögliche Risiken für Artenschutz und Natura-2000 Verträglichkeit aus.

Durch den geringen Eingriff mit Solarpaneelen und das als gering zu bewertende Verkehrsaufkommen ist diesbezüglich kein Konflikt mit den Inhalten des ABSP zu erwarten. Bei geeigneter Ausgestaltung lassen sich die erheblichen Auswirkungen, insbesondere zum Artenschutz, vermeiden.

#### Relief:

Das Plangebiet liegt relativ eben auf einer Höhe von ca. 544 m ü NN mit leichtem Gefälle nach Norden.

#### Bodenverhältnisse:

Der Untergrund ist geprägt durch die fluviale Genese jüngerer und jüngster Zeitfolgen („Quartär“). Die Ablagerungen der östliche Mindel wurden in würmzeitliche Schmelzwasserschotter eingegraben bzw. darauf sedimentiert. Deckschichten bestehen aus organogenem, stark wasserhaltigem Lockergestein mit geringer Versickerungsfähigkeit. Der Boden ist als anmoorig (Typ 65c, Norden und Süden) bzw. Niedermoorboden anzusprechen (78, Mitte). Der Boden ist durchweg grundwasserbeeinflusst und bereits bei geringen Bodeneingriffen ist mit anstehendem Grundwasser zu rechnen.

#### 4.2 Bodendenkmalfunde / Baudenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich unmittelbar keine Bau- oder Bodendenkmale.

Dennoch sind bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8 in 86672 Thierhaupten oder die zuständige Behörde des Landratsamtes unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8, Abs. 1-2 des BayDSchG.

### 5. Planung

#### 5.1 Erschließung

##### 5.1.1 Verkehr

Die Zuwegung erfolgt über die bestehenden Feldwege. Sollten durch den Betrieb der Anlage Schäden am Zufahrtsweg entstehen, sind diese durch den Betreiber zu beheben. Durch modernes Netzmonitoring wird nach der Fertigstellung der Anlage nur noch eine geringe Frequentierung der Wege erwartet. Eine Anbindung an die nur ca. 700 m entfernt westlich gelegene St 2007 ist über Feldwege nach Süden über Bronnen (hierfür fallen ca. 2,3 km Fahrweg an) oder über die Kirchheimer Gemarkung nach Norden (mit ca. 2 km Fahrweg). In etwa 4 km Entfernung besteht eine Anbindung an die B 16 und den Bahnhof Pfaffenhausen.

### 5.1.2 Stromnetz / Bestandsleitungen

Um eine gesicherte Stromabnahme der Photovoltaikanlage zu gewährleisten, ist eine Abstimmung mit der LVN (LEW Verteilnetz GmbH) zu treffen. Geplant sind Wechselrichter an den Modulreihen mit Einspeisung in erdverlegten Kabelleitungen.

Im nahen Netzbereich Kirchheim tritt die die FFEW (Fürst. Fugger v. Glött'sche E-Werks GmbH & Co. KG, Marktplatz 4, 87757 Kirchheim) als Netzbetreiber auf.

Zum Verfahren werden LEW und FFEW beteiligt.

### 5.2 Zweckbestimmung / Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Zweckbestimmung sieht die Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie vor. Hierzu werden für den Betrieb nötige bauliche Einrichtungen, wie Modultische, Transformatoren, Kabeltrassen, Batteriespeicher u. dgl. zulässig erklärt. Zur Sicherheit des Betriebs der Anlage ist der Bereich einzuzäunen.

Es sind zwei Zufahrten über die bestehenden Feldwege vorgesehen, die jeweils am Ende der Nord-Süd-Gasse mit ca. 10 m Breite zwischen den Modultischreihen liegen.

Nach endgültiger Aufgabe der Photovoltaik-Nutzung ist geplant, den aktuellen Zustand des Geländes wiederherzustellen und die Flächen der Nutzung durch die Landwirtschaft zuzuführen.

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung und bauliche Gestaltung

Die Höhe von Betriebsgebäuden und Modultischen wird begrenzt, um die Böden und das Landschaftsbild nur im erforderlichen Maße zu belasten. Die Ausführung der Transformatoren- und Technikhäuser wird voraussichtlich in einer Kompaktbauweise stattfinden. Für diese sind Flachdächer vorgesehen. Um die Versiegelung gering zu halten, werden Festsetzungen für eine günstige Oberflächenausführung getroffen. Die Errichtung der Anlagen ist nur innerhalb der Baugrenzen des SO-Solar zulässig.

### 5.4 Flächenbilanz

Das Plangebiet mit ca. 9,8 ha gliedert sich folgendermaßen auf:

8,8 ha Sonderbaufläche, 1 ha Grünflächen (davon ca. 0,7 ha Ausgleich)

## 6. Grünordnung

### 6.1 Natürliche Grundlagen / Grünkonzept

Die Flächen der freien Feldflur werden bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt und enthalten keine Sträucher oder Gehölze. Am Gebietsrand, insbesondere im Westen grenzen Gehölze und ein Baggersee an. Die Westgrenze des Plangebiets im Norden ist als Biotop mit Hochstaudenfluren amtlich kartiert.

### 6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Nach Norden und Osten ist um den Bereich der geplanten Solarmodule wird als hochwertige Grünfläche mit Auflagen festgesetzt, die als Ausgleichsfläche fungiert. Die südliche und westliche Geltungsbereichsgrenze ist als Grünfläche mit Bepflanzungsauflagen festgesetzt, die die Einbindung in die Landschaft verbessern soll und als Maßnahme zur Verringerung der Schwere des Eingriffs vorgesehen ist.

Eingrünende Maßnahmen nach Westen bzw. Süden sind entbehrlich, da hier bereits Gehölzbestand um einen ehemaligen Kiesabbaubereich besteht und entlang der Östlichen Mindel befinden sich Gewässerbegleitgehölze. Landschaftliche Einbindung ist daher in erster Linie nach Norden und Osten erforderlich, um die Anlage in die weitgehend ebene Umgebung einzubinden.

### 6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

In der Grünordnung wurde zum Vorentwurf eine überschlägige Betrachtung des Eingriffs und ein mögliches Ausgleichsszenario vorgezeichnet. Eine Abstimmung mit den Fachbehörden erfolgt im Verfahrensverlauf. Der genaue Eingriff sowie Ausgleichsflächenbedarf folgen.

Die Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Gemeinde Salgen dem Bayerischen Landesamt für Umwelt für das Ökoflächenkataster zu melden (Art. 9 Satz 4 Bay-NatSchG) (S. 31 des Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Fortschreibung von 2021).“

Sofern die Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden und keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts durch die Anlagenfläche hervorgerufen werden besteht gemäß den Hinweisen des Bayerischen Staats-

ministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr „Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ (Stand 10.12.2021) kein Ausgleichsbedarf.

## 7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

### 7.1 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten: Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der Abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

### 7.2 Immissionen

Die umliegenden landwirtschaftlich genutzten Felder können Lärm- oder Geruchsemissionen mit sich bringen, die auf das Gebiet wirken. Da beim regulären Betrieb der Anlage Personal nicht längerfristig vor Ort sein wird sind hier keine gesonderten Festsetzungen nötig. Die Sicherung und Instandhaltung der technischen Anlagen obliegen dem Betreiber.

Durch die sachgerechte Pflege der Grünflächen und der Gehölzanzpflanzungen ist zu bewerkstelligen, dass für die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und darauf wachsenden Pflanzen keine Beeinträchtigungen entstehen. (z.B. Eintrag bzw. Einflug von Schadsämereien). Für die Anpflanzungen soll herkunftsgesichertes Saatgut verwendet werden.

## 8. Technische Infrastruktur, Erschließung

### 8.1 Ver- und Entsorgung

Sonstige Erschließungen wie z.B. Trinkwasser-, Abwasserleitungen und Regenentwässerung sind für den Solarpark nicht erforderlich.

### 8.2 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises zu veranlassen.

## 9. Kartengrundlage

Es wurde die von der Verwaltungsgemeinschaft Pfaffenhausen zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Stand: Aug. `23) verwendet.

Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Gemeinde Salgen, den

---

Thomas Haag,  
Architekt und Stadtplaner

---

Roland Hämmerle  
Erster Bürgermeister