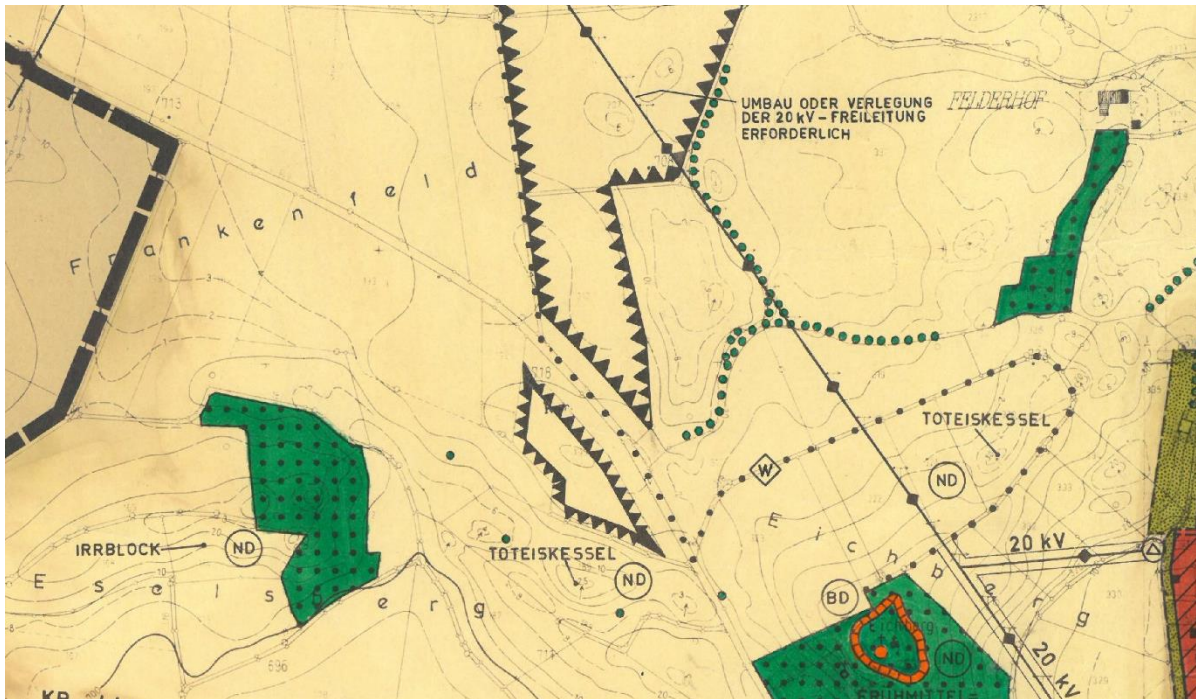


# Bebauungsplan Nr. 25

## „Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik ehemalige Deponie Rott“

Satzung - Entwurf



Stand: 25.02.2019

**ANTRAGSTELLER**

Gemeinde Rott

vertreten durch den Ersten Bürgermeister Quirin Krötz

Weilheimer Str. 16

86935 Rott

Telefon: 08869/234

Fax: 08869/921075

E-Mail: [rathaus@rott-lech.de](mailto:rathaus@rott-lech.de)**ENTWURFSVERFASSER**

Ingenieurbüro Sing GmbH

Ehrenpreisstraße 2

86899 Landsberg am Lech

Telefon: 08191/42821-10

Fax: 08191/42821-20

E-Mail: [info@ib-sing.de](mailto:info@ib-sing.de)

Projektbearbeitung: Sarah Spengler

08191/42821-17

[spengler.sarah@ib-sing.de](mailto:spengler.sarah@ib-sing.de)

Landsberg am Lech, den 25.02.2019

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Entwurfsverfasser

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>2</b>
<b>1 Präambel.....</b>	<b>3</b>
1.1 Räumlicher Geltungsbereich .....	3
1.2 Bestandteile der Satzung .....	3
<b>2 Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>3 Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBo mit Zeichenerklärung .....</b>	<b>4</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	4
3.2 Maß der baulichen Nutzung .....	4
3.3 Baugrenzen .....	4
3.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	5
3.5 Sonstige Festsetzungen.....	5
<b>4 Hinweise mit Zeichenerklärung.....</b>	<b>7</b>
<b>5 In-Kraft-Treten .....</b>	<b>8</b>
<b>6 Ausfertigung.....</b>	<b>8</b>

# 1 PRÄAMBEL

Die Gemeinde Rott erlässt aufgrund der §§ 1a, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik ehemalige Deponie Rott“ als Satzung.

## 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung vom 03.12.2018 und umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 190, 191, 192, Gemarkung Rott. Er hat eine Gesamtgröße von ca. 2,0 ha.

## 1.2 Bestandteile der Satzung


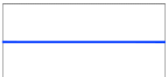
Der Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik ehemalige Deponie Rott“ besteht aus der Planzeichnung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen vom 05.11.2018.

# 2 RECHTSGRUNDLAGEN

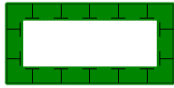
Baugesetzbuch	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Baunutzungsverordnung	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Planzeichenverordnung	(PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
Bayerische Bauordnung	(BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523)
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern	(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015

Bundesnaturschutzgesetz	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542, geändert durch Gesetz vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972))
-------------------------	--

### 3 FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB UND ART. 81 BAYBO MIT ZEICHENERKLÄRUNG

<b>3.1 <u>Art der baulichen Nutzung</u></b>	
	<p><b>Sondergebiet mit Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaikanlage</b></p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaikanlage festgesetzt. Die Anlage dient der Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB.</p>
<b>3.2 <u>Maß der baulichen Nutzung</u></b>	
<b>Modulreihen</b>	Innerhalb der Baugrenze ist die Aufstellung von Modulreihen bis zu einer Höhe von 3,0 m über der bestehenden, natürlichen Geländeoberkante zulässig. Die Vorderkante ist nur bei 70-90 cm über der bestehenden, natürlichen Geländeoberkante zulässig. Die Module sind nur mit 18°-25° fest gegen Süden geneigt zulässig.
<b>Betriebsgebäude</b>	Innerhalb der Baugrenze sind maximal zwei Betriebsgebäude mit einer gesamten Grundfläche von max. 25 m <sup>2</sup> zulässig. Der höchste Punkt der Dachhaut ist maximal 3,0 m über der bestehenden, natürlichen Geländeoberkante zulässig. Der Standort ist variabel.
<b>3.3 <u>Baugrenzen</u></b>	
	<p><b>Baugrenze</b></p> <p>Aufstellfläche für PV-Module und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2-3 BauNVO</p>

**3.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**



**Private Grünfläche – Entwicklung einer Randeingrünung**

Die Randeingrünung erfolgt durch gebietsheimische Sträucher/Hecken auf der Nord- und Nordostseite des Geltungsbereiches zur landschaftlichen Einbindung des Planungsgebietes.



**Entwicklung einer gebietseigenen Blumenwiese/Magerrasen**

Die Aufstellfläche unter den Modulreihen ist als extensive Blumen-/Magerwiese anzulegen. Die Mahd/Mulchmahd erfolgt 2-mal pro Jahr. Bei einer Mulchmahd kann das Mahdgut auf der Fläche verbleiben. Alternativ ist eine Schafbeweidung zulässig. Der Einsatz von Dünger, chemischen Pflanzenschutzmitteln und grundwassergefährdenden Reinigungsmitteln ist nicht erlaubt.

**3.5 Sonstige Festsetzungen**



**Geltungsbereich**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 25 „Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik ehemalige Deponie Rott“



**Einfriedung**

Zäune sind mit einer Höhe von maximal 2,5 m über GOK mit 10-15 cm Bodenfreiheit als Unterkriechmöglichkeit für Kleintiere zulässig. Zäune dürfen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Einfriedungen in Form von Mauern oder sonstigen geschlossenen baulichen Anlagen sind unzulässig.

**Dachgestaltung**

Betriebsgebäude sind innerhalb des Geltungsbereiches nur mit Flachdach (auch mit Dachbegrünung) oder Pultdach bis zu 8° zulässig.

**Ver- und Entsorgung**

Ver- und Entsorgungsleitungen sind als Erdleitungen zu verlegen.

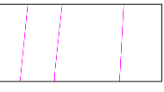




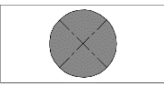


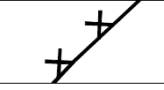
**Rückbau**

Die Nutzung der Freiflächenphotovoltaikanlage wird zunächst auf 25 Jahre befristet. Eine Verlängerung dieser Frist ist bei Zustimmung aller Beteiligten möglich.



Nach Aufgabe der Nutzung der PV-Anlage ist diese einschließlich aller Nebeneinrichtungen und Fundamente zurückzubauen. Durch den Rückbau darf das Transmissionspotential von Schadstoffen in den Untergrund nicht verschlechtert werden.

<p><b>Projektstart und Genehmigung</b></p>	<p>Voraussetzung für die vorgesehene Nutzung als Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage ist, dass die Deponiebereiche gemäß Bescheid des Landratsamtes Landsberg am Lech, Az. 176-14.1, vom 30.05.2006 sowie über eine genehmigte Tektur und deren behördliche Abnahme funktional abgedichtet und entwässert werden.</p> <p>Die Freiflächen-Photovoltaikanlage ist dem Landratsamt Landsberg am Lech gemäß § 35 Abs. 4 KrWG i. V. m. § 19 Abs. 2 DepV anzuzeigen. Sofern sich im Rahmen der Prüfung der Anzeige eine wesentliche Änderung der Deponie darstellt, bedarf dies einer Genehmigung nach § 35 Abs. 2 resp. Abs. 3 KrWG.</p>
<p><b>Anforderungen an das Vorhaben aufgrund der Lage auf einer Altdeponie</b></p>	<p>1.</p> <p>Geschlossene Bauwerke (Gebäude, Schächte, Trafokästen etc.) im Bereich und im unmittelbaren Nahbereich der Auffüllung sind grundsätzlich dicht gegenüber migrierendem Deponiegas auszuführen oder mit Sicherungseinrichtungen auszustatten.</p> <p>Die Anforderung gilt nicht, wenn die fehlende Deponiegasrelevanz über ein Sachverständigengutachten nachgewiesen wird.</p> <p>2.</p> <p>Bei Baumaßnahmen ist eine fachlich-qualifizierte Bauaushubüberwachung durchzuführen. Untersuchungsumfang und Entsorgungswege sind mit dem Landratsamt Landsberg am Lech abzustimmen.</p> <p>Die Aushubüberwachung hat sich an den einschlägigen Anforderungen der TR LAGA M 20, die Probenahme an den Vorgaben der Mitteilung der LAGA 32 PN 98 zu orientieren. Für die Bodenuntersuchung ist in der Regel die Fraktion &lt; 2 mm heranzuziehen.</p> <p>Die Maßnahmen sind zu dokumentieren.</p> <p>Die Anforderung gilt nicht, wenn qualifizierte Bodenverhältnisse nachgewiesen werden oder plausibel offensichtlich sind.</p> <p>3.</p> <p>Der Zugang zur Oberfläche der Altdeponie muss für die Überwachungsbehörden gewährleistet sein.</p> <p>4.</p> <p>Altlastenfachtechnische Erkundungs- u. Untersuchungsmaßnahmen und Sanierungen sowie abfall- und bodenschutzrechtlichen Belange haben Vorrang vor dem Betrieb der PV Anlage. Die PV-Anlage oder die betroffenen Anlagenteile sind für die Zeit der Maßnahmen oder ggf. auch dauerhaft, auf eigene Kosten und entschädigungslos zurück zu bauen.</p> <p>Dies betrifft grundsätzlich sämtliche Teile der Altdeponie.</p>

## 4 HINWEISE MIT ZEICHENERKLÄRUNG

	<b>Flurstücksgrenzen</b>
	<b>Flurstücksnummer</b>
	<b>Bestehende 20 kV-Freileitung LEW</b>
	<b>Fahrbahnrand Kreisstraße LL15</b> Gemäß Art. 23 Bayerisches Straßen- und Wegenetz dürfen bauliche Anlagen außerhalb der Erschließungsbereiche von Ortsdurchfahrten nicht in der Bauverbotszone von 15 m (gemessen ab dem Fahrbahnrand) errichtet werden.
	<b>Bauverbotszone (15 m ab Fahrbahnrand)</b> Gemäß BayStrWG Art. 23 (1) dürfen bauliche Anlagen an Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15 m ab Fahrbahnrand nicht errichtet werden. Mit der Zustimmung der Straßenbaubehörde des Landratsamtes Landsberg können die Module bis auf 10 m an die Fahrbahnkante angebracht werden.
	<b>Geplanter Netzverknüpfungspunkt</b> Gemäß Einspeisezusage der LEW Verteilnetz GmbH befindet sich der Netzeinspeisepunkt für 750 kWp in der Nähe, nordöstlich des Geltungsbereiches. Der Standort ist variabel.
	<b>Zufahrt</b> Die Zufahrt erfolgt über bestehende Wirtschaftswege. Erforderliche Wege innerhalb der Anlage werden bei Bedarf zu Wartungs- und Instandhaltungszwecken als befestigte Grünwege in einer Regelbreite von 3-4 m angelegt.
	<b>Öffentlicher Parkplatz</b> Im Süden des Geltungsbereiches wird der bestehende Parkplatz erhalten bleiben. Die Fläche bietet Platz für 5 Fahrzeuge
	<b>Altdeponiebereiche</b> Umgrenzung der Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind



	<b>Retentions- bzw. Versickerungsfläche</b>
	<b>Teilsickerrohr mit Revisionsschacht</b>
<b>Plangenaugigkeit</b>	Grundsätzlich ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen. Dennoch können sich im Rahmen der späteren Ausführung oder Einmessung geringfügig Abweichungen ergeben.

## 5 IN-KRAFT-TRETEN

Der Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik ehemalige Deponie Rott“ der Gemeinde Rott tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom \_\_\_\_\_ in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Gemeinde Rott, den .....



.....  
 Quirin Krötz (Erster Bürgermeister Gemeinde Rott)

## 6 AUSFERTIGUNG

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik ehemalige Deponie Rott“ der Gemeinde Rott, bestehend aus der Satzung, der Begründung, dem Umweltbericht und Planzeichnung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ dem Gemeinderatsbeschluss vom \_\_\_\_\_ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Gemeinde Rott, den .....



.....  
 Quirin Krötz (Erster Bürgermeister Gemeinde Rott)