


B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (SEITE 1)

1 Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs


2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Planungsgebiet ist gem. § 11 Baunutzungsverordnung (Bau NVO) als Sondergebiet "Freiflächen-Photovoltaikanlage" (SO 1) und als Sondergebiet "Agri-Freiflächen-Photovoltaikanlage" (SO 2) festgesetzt. Das SO 3 wird als Sondergebiet "Freiflächen-Photovoltaikanlage mit Feldstadel" festgesetzt.
- 2.2 Zulässig ist im SO 1, SO 2 und SO 3 nur die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage mit allen zugehörigen Bestandteilen. Im SO 3 ist außerdem ein Feldstadel zum Betrieb der Agri-Freiflächen-Photovoltaikanlage zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Innerhalb aller Sondergebiete (SO 1, SO 2 und SO 3) ist die Errichtung von maximal acht Technikgebäuden (Trafostationen und Batteriecontainern) zulässig, deren Nutzung für die Photovoltaikanlage erforderlich sein muss.
- 3.2 Die Wandhöhe der Technikgebäude darf max. 3,50 m, die Firsthöhe max. 4,50 m bezogen auf die natürliche Geländehöhe betragen.
- 3.3 Ein einzelnes Technikgebäude darf höchstens 35 qm groß sein, insgesamt dürfen durch alle Technikgebäude im Sondergebiet 1 und 2 höchstens 180 qm Grundfläche überbaut werden.
- 3.4 Die Höhe der Modulbauwerke darf im Sondergebiet 1 3,50 m, im Sondergebiet 2 5,0 m bezogen auf die natürliche Geländehöhe nicht überschreiten.
- 3.5 Die Modultische im Sondergebiet 1 und 2 müssen einen Reihenabstand von mindestens 3,0 m zueinander haben, gemessen als horizontale Projektion.
- 3.6 Die Unterkante der Modultische muss im Sondergebiet 1 mindestens 1,00 m, im Sondergebiet 2 mind. 0,80 m über dem anstehenden Gelände liegen.
- 3.7 Im Sondergebiet 3 sind Modultische gem. Ziff. 3.4 bis 3.6 und Technikgebäude gem. Ziff. 3.1 bis 3.3 zulässig. Die Wandhöhe des Feldstadels darf max. 4,50 m und die Firsthöhe max. 5,5 m betragen, bezogen auf die natürliche Geländehöhe. Er ist innerhalb der dargestellten Baugrenze zu errichten.
- 3.8 Die zulässige Grundflächenzahl im Sondergebiet 1 beträgt 0,5, im Sondergebiet 2 0,4. Die Modulfläche wird dabei gemessen als horizontale Projektion.
- 3.9 Die zulässige Grundfläche (GR) im Sondergebiet 3 beträgt 200 m².

4 Bauweise, Baugrenze und Grenzabstände

- 4.1 Die baulichen Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Module und Technikgebäude) sind nur innerhalb der Sondergebietsflächen 1 bis 3 zulässig.
- 4.2  Grenze unterschiedlicher baulicher Nutzung
- 4.3 Die Grenze unterschiedlicher baulicher Nutzung trennt die Sondergebiete 1-3 voneinander. Sondergebiet 3 liegt vollständig im Sondergebiet 1.
- 4.4 Für die baulichen Anlagen sind die Grenzabstände nach BayBO sowie die Abstandsflächensatzung vom Markt Dießen einzuhalten.

5 Bauliche Gestaltung

- 5.1 Die Fassade der Technikgebäude muss in ruhigen Grün- oder Brauntönen/ Grautönen gestaltet sein. Die Dächer sind in roten, rotbraunen oder grauen Farbtönen oder als begrünte Flachdächer herzustellen.
- 5.2 Werbeanlagen sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

6 Einfriedungen

- 6.1 Eine Einfriedung ist nur innerhalb der Sonderbauflächen und gemäß Planzeichen bis zu einer Höhe von 2,20 m zuzüglich Übersteigschutz von 30 cm über Bodenoberkante zulässig. Einfriedungen sind ohne Sockel als verstärkter Industriezaun (Gitterzaun), Knotengitterzaun oder Maschendrahtzaun auszuführen mit einer Bodenfreiheit von mindestens 0,15 m (Durchlass für Kleinlebewesen). Die Grenzabstände nach BayBO sind dabei einzuhalten.

7 Grünordnung


- 7.1 Die Sondergebietsfläche 1 ist als extensive Grünfläche zu gestalten. Düngung, Pflanzenschutzmittel oder Mulchen der Fläche ist unzulässig. Nach vorhergehender Beweidung ist das Mulchen zulässig. Die Fläche ist 1-2 mal pro Jahr, nicht vor dem 30.06. unter Einsatz eines insektenfreundlichen Mähwerks mit einer Schnitthöhe von 10 cm zu mähen.

7.1.1 Alternativ können die Flächen mit Schafen oder Jungriedern beweidet werden. Beweidung ist nur als Stoßbeweidung und nicht vor dem 30.6. zulässig.

7.2 Die internen Wege in allen Sondergebietsflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

7.3 Der Boden darf im gesamten Geltungsbereich nur zur Rammung der Module und für die Fundamente der Technikgebäude und des Zauns versiegelt werden.

8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

8.1  Grünfläche zum Anpflanzen von Heckenstrukturen

8.1.1 Zur Eingrünung ist in der Fläche zum Anpflanzen von Heckenstrukturen im Norden eine dreireihige Hecke zu pflanzen und zu unterhalten. Der Pflanz- und Reihenabstand beträgt 1,5 m. Mind. 10 % der Sträucher müssen Heister sein. Der nach BGB erforderliche Pflanzabstand wird auf 2,0 m verkürzt.

8.1.2 Die Mindestpflanzqualität beträgt für Sträucher : 2xv. Sträucher, 3-4 Triebe, 60 - 100 und für Heister: Heister, 2xv, 125 - 150.

8.1.3 Alle 15 m ist ein Hochstamm, St. 14/16 aus der Liste Ziff. 8.1.6 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

8.1.4 Es ist nur gebietsheimisches Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland (mit Herkunftsnachweis) zu verwenden. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflegen und für die Zeit der Nutzung als PV-Anlage dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres gleichwertig nach Pflanzliste zu ersetzen.

8.1.5 Als Gehölze dürfen zur Eingrünung nur nachfolgende Arten in der angegebenen Zusammensetzung verwendet werden:

8.1.6 **Heister (10 % von Gesamtmenge, jede Art ca 20%):**

Acer campestre
Carpinus betulus
Prunus avium
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Prunus, Malus spec.

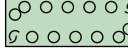
8.1.7 **Sträucher (90% von Gesamtmenge, jede Art ca 11,1 %)**

Cornus mas
Cornus sanguinea
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa rubiginosa
Viburnum opulus
Viburnum lantana

8.1.8 Um keine einförmige Eingrünung im starren Pflanzschema zu erhalten sollen die Arten zwar gemischt, aber in unterschiedlich zusammengesetzten Gruppen gepflanzt werden. Auch die Heister sind nicht in einem starren Schema, sondern in unterschiedlichen Abständen zu pflanzen.


8.1.9 Für naturnahe Strauchhecken ist zur Bestandspflege ein Stockhieb in Maximalabschnitten von 15 m zulässig. Dabei sind in einem Jahr höchstens 25 % der Gesamtlänge der Hecke auf Stock zu setzen.

8.1.10 An der Westseite sind wie in der Planzeichnung dargestellt 6 Bäume als Hochstamm zu pflanzen und zu unterhalten. Ziff. 8.1.3 gilt entsprechend.


8.2  Fläche zur Anlage Wildbienenraum

8.2.1 Die Fläche ist mit einem Wildbienenraum aus Hochstauden, mit 50% Kräuteranteil anzusäen und zu unterhalten. Es ist nur gebietsheimisches Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 17 (mit Herkunftsnachweis) zu verwenden. Die Hochstauden sind mindestens alle zwei Jahre zur Hälfte im zeitigen Frühjahr zu mähen. Die andere Hälfte ist im darauffolgenden Jahr zu mähen. Neophyten sind zu entfernen.

8.2.2 Die Fläche kann an drei Stellen durch eine Zufahrt unterbrochen werden. Die Zufahrt darf höchstens 5,0 m breit sein und ist wasserdurchlässig zu befestigen.

8.3  Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft: Erhalt extensive Wiese


8.3.1 Die extensive Wiese ist zu erhalten. Ein Eingriff in das Bodengefüge ist unzulässig.

8.4  Schutzfläche vor Wall im Osten

8.4.1 Die Schutzfläche dient als Pufferfläche zwischen der Sonderfläche und der naturnahen Windach östlich des bestehenden Damms im Osten.

8.4.2 Die Fläche darf nicht eingezäunt werden. Sie ist mindestens einmal jährlich, nicht vor dem 30.06. zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Die Fläche ist weder mineralisch noch organisch zu düngen.

8.4.3 Die Fläche soll öffentlich zugänglich bleiben, um auf der gesamten Länge einen Zugang zur Windach zu gewährleisten.

8.5  Fläche Wiese/Grünland

8.5.1 Die Fläche kann weiter als Grünland bewirtschaftet oder als extensive Grünfläche gestaltet werden. Eine Errichtung von Bauwerken oder Modulen ist unzulässig. Die Fläche darf nicht versiegelt werden.

Markt Dießen, den

.....
Sandra Perzul, Erste Bürgermeisterin

Müller-Hahl & Becherer
Architekten PartGmbH
Büreau für architektur
Alte Bergstraße 495
86899 Landsberg am Lech
Tel.: 08191 - 9789 251
email: info@bureau-f-a.de

Büro für Landschaftsarchitektur
Katrin Mohrenweis - Landschaftsarchitektin
Dipl.-Ing. Landespflege (univ.)
Bergstraße 11
86875 Emmenhausen
Tel.: 08246 - 960758
email: Mohrenweis.LA@t-online.de

Markt Dießen am Ammersee:

Qualifizierter Bebauungsplan Dießen VI c-

"Solarpark Obermühlhausen"

-ENTWURF-

B. Festsetzungen durch Text (Seite 1)




17.03.2025

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (SEITE 2)

- 8.6 Baustellenstraßen und andere im Rahmen der Baumaßnahmen verdichtete Flächen sind nach Abschluss der Bauarbeiten rückzubauen, der Boden ist aufzulockern und Oberboden aufzubringen.
- 8.7 Für die Errichtung der Anlage ist eine Umweltaubegleitung einzurichten, die die Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen überwacht und erforderliche Änderungen mit der Unteren Naturschutzbehörde abstimmt.
- 8.8 Rodungsarbeiten sind nur von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.
- 8.9 In einem floristischen und faunistischen Monitoring sind die Flächen in den ersten fünf Jahren einmal jährlich zu begehen und die Untere Naturschutzbehörde darüber zu informieren. Die Zielerreichung der naturschutzfachlichen Maßnahmen ist dabei in den ersten 5 Jahren der Anlage zu überprüfen und zu dokumentieren. Die Pflegemaßnahmen sind danach evtl. in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde anzupassen. Nach 10 Jahren ist wieder die Zielerreichung zu kontrollieren und zu dokumentieren. Hierüber ist wiederum die Untere Naturschutzbehörde zu informieren.

9 Naturschutzfachliche Ausgleichsflächen

- 9.1 Die Errichtung der Photovoltaik-Module ist als Eingriff in Natur und Landschaft einzuordnen.
- 9.2 In Sondergebiet 1 ist zur Eingriffsbilanzierung auf ein Ministeriumsschreiben vom 10.12.2021 zur Bewertung von Freiflächenphotovoltaik zurückgegriffen worden.
 - 9.2.1 Die darin aufgeführten Vorgaben für Minimierungsmaßnahmen sind erfüllt und wurden in der Satzung festgesetzt, so dass der Eingriff durch die Maßnahmen auf der Modulfläche ausgeglichen ist. Eine externe Ausgleichsfläche ist daher nicht erforderlich (Begründung vgl. Umweltbericht).
 - 9.2.2 Im Sondergebiet 1 ist ein artenreiches, extensives Grünland zu entwickeln.
 - 9.2.3 Die Beweidung dieser Fläche darf frühestens im 3. Jahr stattfinden.
- 9.3 Im Sondergebiet 2 (Agri-PV) sind nach der DIN SPEC mindestens 85 % der Fläche weiter landwirtschaftlich zu bewirtschaften. Landwirtschaftliche Nutzung ist nicht auszugleichen. Die restlichen 15% werden als Eingriff gewertet und ausgeglichen. Die Berechnung des notwendigen Ausgleichs erfolgt nach dem Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung". Demnach sind für den Eingriff 4.696 Wertpunkte als Ausgleich zu erbringen.
 - 9.3.1 Als Ausgleich werden im Geltungsbereich 940 qm von einer intensiven Wiese zu einer extensiven, artenreichen Wiese umgestaltet. Nähere Angaben zu Anlage und Pflege sind dem Umweltbericht zu entnehmen.
- 9.4  Anlage einer extensiven, artenreichen Wiese.
 - 9.4.1 Auf der Fläche ist durch Nachsaat eine extensive, artenreiche Wiese zu entwickeln. Mindestens 50% der Fläche sind durch streifenweise Einsaat oder Rillensaat neu einzusäen. Dabei ist Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 17 "südliches Alpenvorland" zu verwenden.
 - 9.4.2 Die Wiese ist mindestens zweimal jährlich nicht vor dem 30.06. zu mähen.
 - 9.4.3 Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Die Flächen dürfen weder mineralisch noch organisch gedüngt werden.

10 Beleuchtung und Blendwirkung

- 10.1 Eine nächtliche Außenbeleuchtung der gesamten Anlage ist unzulässig. Für eine notwendige Außenbeleuchtung sind als Leuchtmittel ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Leuchtmittel mit einer warmweißen Farbtemperatur (S 3000 Kelvin) zulässig. Lampenaufbau und Lampenform ist möglichst wenig insektenschädlich zu konstruieren.

11. Bodenschutz

- 11.1 Die bodenberührenden Bauteile sind so zu beschichten, dass ein Zinkeintrag in den Boden minimiert wird (z.B. Magnelis).

C HINWEISE

C.1 Abfallrecht

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden-Grundwasser im Geltungsbereich einwirken können. Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB und § 9 Abs.5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall ist die untere Abfall- /Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i. V. m. Art 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art. 26 BayAbfG i. V. m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5 - 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach 10 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

C.2 Land- und Forstwirtschaft

- C.2.1 Der Betreiber der geplanten Anlage hat die von den angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen, unter Umständen auftretenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen zu dulden.
- C.2.2 Infolge höherer Gewalt können Bäume umstürzen und den Zaun oder die Module (soweit nicht eine Baumlänge oder mehr entfernt) beschädigen. Eine Entschädigungspflicht seitens des Waldbesitzers besteht in diesen Fällen nicht.
- C.2.3 Kommt es im Rahmen der Bauphase zu Beschädigungen der Feldwege/Zufahrtswege, so müssen diese vom Anlagenbetreiber umgehend instandgesetzt werden. Um den Boden während der Bauphase vor schädlichen Bodenverdichtungen zu schützen, soll die Fläche nur bei guter Tragfähigkeit (trockener Boden) und mit bodenschonenden Fahrwerken (z.B. keine LKW mit Straßenbereifung) befahren werden.

C.3 Denkmalschutz

- C.3.1 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 (1) BayDSchG)
- C.3.2 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. Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. (Art. 8 (1) BayDSchG) Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

C.4 Hochwasserschutz

- C.4.1 Die zulässigen Technikgebäude in SO 1 und SO 2 sollten „im westlichen Drittel“ errichtet und mit Sockel ausgebildet werden.

C.5 Grünflächen

- C.5.1 Die Möglichkeit einer Mähgutübertragung für das Sondergebiet 1 (SO 1) sollte geprüft werden und ist einer Neuansaat durch Saatgut vorzuziehen ist.
- C.5.2 Der Wildbienaensaum sollte grundsätzlich nur ein- bis zweimal pro Jahr gemäht werden. Die Flächen sollten abschnittsweise gemäht werden, damit ein permanentes Blütenangebot für Tagfalter zur Verfügung steht. Die abschnittsweise Mahd sollte zeitversetzt im Abstand von 10-14 Tagen erfolgen.
- C.5.3 Bei der Mahd der extensiven Grünflächen sowie des Wildbienaensaums sollte der Mähbalken mindestens 5 cm hoch eingestellt sein

Markt Dießen, den Sandra Perzul, Erste Bürgermeisterin	
Müller-Hahl & Becherer Architekten PartGmbH buereau für architektur Alte Bergstraße 495 86899 Landsberg am Lech Tel.: 08191 - 9789 251 email: info@bureau-f-a.de	Büro für Landschaftsarchitektur Katrin Mohrenweis - Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. Landespflege (univ.) Bergstraße 11 86875 Emmenhausen Tel.: 08246 - 960758 email: Mohrenweis.LA@t-online.de
Markt Dießen am Ammersee: Qualifizierter Bebauungsplan Dießen VI c- "Solarpark Obermühlhausen" -ENTWURF- B. Festsetzungen durch Text (Seite 2) und C. Hinweise	



Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 24.04.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Mit Beschluss des Ferienausschusses vom 21.08.2023 wurde der Geltungsbereich angepasst.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.08.2023 hat in der Zeit vom 22.08.2024 bis einschl. 27.09.2024 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.08.2023 hat mit E-Mail vom 16.08.2024 bis einschl. 27.09.2024 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.03.2025 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschl. öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.03.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit E-Mail vom bis einschl. beteiligt.
6. Der Bau- und Umweltausschuss / Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Dießen am Ammersee, den

(Siegel)

.....
Sandra Perzul, Erste Bürgermeisterin

7. Ausgefertigt

Markt Dießen am Ammersee, den

(Siegel)

.....
Sandra Perzul, Erste Bürgermeisterin

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und der §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Dießen am Ammersee, den

(Siegel)

.....
Sandra Perzul, Erste Bürgermeisterin