

Bebauungsplan Nr. 30m "Agri PV - Anlagen Oberobland"

Der Markt Peiting erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3934), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. I S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2024 (GVBl. S. 385), Art 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. August 2017 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 371) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhalts (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 91 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) die folgende Satzung:

A Festsetzungen nach § 9 BauGB durch Planzeichen

1 Geltungsbereich

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungsbereiches Bebauungsplans

2 Art der baulichen Nutzung

SO 01-02 Sondergebiet nach § 11 BauNVO, zulässig sind Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie sowie die zu deren Betrieb erforderlichen Nebenanlagen.

3 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,14 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für die PV-Anlagen = 0,14. Die für den Nutzungszweck erforderlichen Nebenanlagen wie z.B. Gebäude zur Netzverknüpfung (= Trafostationen), Energiespeicherung sowie unterirdische Kabel, etc.) dürfen darüber hinaus maximal 2,5% der jeweiligen Anlagenfläche betragen. Wasserundurchlässig befestigte Fahr- und Wartungswege sind nicht zulässig.

Anlage... 4,8 m ab GOK Maximal zulässige Höhe der Anlage gem. Nutzungsschablone; 4,8 m in Meter ab Geländeoberkante (GOK). Die Maximalhöhe ermittelt sich als Abstand zwischen dem obersten Punkt der Anlage und der Höhe der unmittelbar darunter verlaufenden natürlichen Geländeoberfläche, gemessen in der Modulmitte. Masten, z. B. zur Anbringung von Überwachungskamera bzw. Notbeleuchtungen sind bis zu einer Höhe von 10 m über GOK zulässig.

4 Bauweise, Baugrenzen

— Baugrenze

5 Verkehrsflächen

— bestehende Wege

6.1 Grünordnung Planzeichen

— Grünflächen, Abstandsrund und Gewässerrandstreifen

— Flächen für die Landwirtschaft

● Zu erhaltende Gehölze und Gehölzgruppen

/// Bauräume mit Doppelnutzung:
PV - Module ≤ 15%, Landwirtschaftlich genutzte Fläche ≤ 85%

⊕ Umgrenzung von Flächen mit vorgezogenen funktionsichernden Maßnahmen (continuous ecological functionality) zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im direkten räumlichen Zusammenhang von betroffenen Lebensstätten:

CEF 01 (ca. 0,25ha) auf FLNr. 7823 und 7826

- Randstreifen mit min. 15 m Breite; d.h. min. 7 m Abstand nach Norden zu den PV-Modulen sowie min. 8 m südlich des Zauns
- In diesem Bereich max. 2-malige Mahd, erster Mahdtermin außerhalb der Brutzeit, d.h. frühestens ab Anfang August
- mehrfache Mahd nur bei aufkommendem Intensivgrünland und nach vorheriger Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde
- keine Düngung in diesem Bereich

CEF 02 (ca. 0,25ha) auf FLNr. 7774

- Randstreifen mit min. 12 m Breite; d.h. min. 5 m westlich des bestehenden Zaunes sowie min. 7 m östlich
- In diesem Bereich max. 2-malige Mahd, erster Mahdtermin außerhalb der Brutzeit, d.h. frühestens ab Anfang August
- Erhalt der bestehende Gehölze in diesem Streifen; Rückschnitt nur bei zu starker Verbuschung und nach vorheriger Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde
- Findet auf der Pferde-, bzw. Kuhweide während der Hauptbrutzeit (Mitte April bis Anfang Juli) eine extensive Beweidung 1,5 (GVE/ha) sind keine weiteren Maßnahmen notwendig, der Bereich ist aber dann einmalig pro Jahr zu mahen

CEF 03 (ca. 0,4ha) auf FLNr. 7775

- Aufrichten von min. 5 Pfählen in dem ca. 150 Meter langen und 25 Meter (im Süden) bis 30 Meter (im Norden) breiten, feuchten Bereich.
- In diesem Bereich max. 2-malige Mahd, erster Mahdtermin außerhalb der Brutzeit, d.h. frühestens ab Anfang August
- Findet auf der Pferde-, bzw. Kuhweide während der Hauptbrutzeit (Mitte April bis Anfang Juli) eine extensive Beweidung 1,5 (GVE/ha) sind keine weiteren Maßnahmen notwendig, der Bereich ist aber dann einmalig pro Jahr zu mahen

6.1 Grünordnung Text

Maßnahmen zur Vermeidung (M)

- M1: Beginn der Baufeldvorbereitung und Bauarbeiten nach Beendigung der Brutzeit ab Ende September und vor Beginn der Brutzeit bis Ende Februar. (Dies ist auch ein Schutz der Avifauna in den angrenzenden Waldgebieten und Gehölzen zur sensiblen Fortpflanzungszeit.)
Ausnahmsweise vorgezogene Baumaßnahmen innerhalb störungsempfindlicher Phasen nach vorheriger Absprache mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde (UNB); ggf. mit Vorabkontrolle bzw. örtliche Baubegleitung durch fachkundiges Personal.
- M2: Information aller am Bauvorhaben Tätigen, dass streng geschützte Arten nicht gestört, geschädigt oder getötet werden dürfen (BNatSchG §44).
- M3: Abstand zum Waldrand min. 12m, gemessen von den Baumkronen. Im Weiteren Mindestabstand 5 Meter beidseitig zur Uferkante des Entwässerungsgrabens (Filzbach).
- M4: Monitoring: Es ist eine Umweltbaubegleitung zur fachgerechten Begleitung und Überwachung der vorgesehenen Vermeidungs-, Gestaltungs-, Pflegemaßnahmen sowie Maßnahmen zum Artenschutz durch geeignetes Fachpersonal zu beauftragen.

B Örtliche Bauvorschriften

1 Einfriedungen

Einfriedungen sind gemäß der Einfriedungssatzung des Marktes Peiting in der jeweils bei Antragstellung gültigen Fassung auszuführen und für Kleintiere durchlässig (= min 15 cm Abstand zwischen Zaun und Geländeoberkante) auszuführen.

Abweichend davon können bei einer Bewirtschaftung der Fläche mit Rindern Einfriedungen "wolfsicher", d.h. mit Überkleiter- bzw. Untergrabungsschutz ausgeführt werden.

2 Modulreihen- und Höhen

Zur weiteren Bewirtschaftung der Ackerflächen ist ein Mindestabstand von 5,2 m zwischen den Modulreihen vorzusehen und eine Mindesthöhe von 0,8 m (Unterkante Module bei senkrechter Stellung) bis zur Geländeoberfläche vorzusehen.

Abweichend davon kann je nach Ausrichtung der PV-Anlagenische ein Abstand von 4,5 Meter unter Beachtung der festgesetzten Grundflächenzahl zugelassen werden.

3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Der natürliche Geländeverlauf ist weitestgehend zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn diese nicht mehr als 1,5 m über das natürliche Gelände hinausragen. Höhendifferenzen mit mehr als 1,0 m sind abgetpriet mit einer maximalen Steigung von 1/2 (je 2,0 Meter maximal 1,0 Höhenmeter) bis zum Ursprungsgelände auszuführen.

4 Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlags- und Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück örtlich zu versickern.

5 Beleuchtung

Es sind Beleuchtungsmittel z. B. in Warmweiß mit Farbtemperaturen von 2700 bis maximal 3000 Kelvin (K) zu verwenden. Kurzweiliges Licht (Blaulicht) ist unzulässig. Die Beleuchtungsmittel sind so anzubringen, dass das Licht nur auf die ökologisch nicht sensiblen Betriebsflächen fällt und nach unten gerichtet wird (kein Streulicht). Die Beleuchtungskörper müssen ansonsten rundherum geschlossen sein. Angrenzende Waldbereiche sowie Ausgleichs- und Grünflächen sind als lichtarme Dunkelräume zu erhalten.

Hinweis: Im Plangebiet ist nur eine Arbeitsbeleuchtung im Störfall vorgesehen.

6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind auf Grundlage der Werbeanlagensatzung des Marktes Peiting in der jeweils bei Antragstellung gültigen Fassung auszuführen.

C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1 Planzeichen

- bestehende Flurgrenze und Flurstücknummer
- Bemessung in Meter
- Höhenlinie in Meter über NN
- /// Wald; hier wird auch auf die Hinweise durch Text, Ziff. C 3 hingewiesen
- ⊕ Baudenkmal; außerhalb des Geltungsbereiches

2 Pflanzliste

Für die Bepflanzung privater Grünflächen sind vorrangig folgende Arten zu verwenden:

Büsche und Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche	Ribes Alpina	Alperjohannisbeere
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Mespilus germanica	Echte Mispel
Corylus avellana	Haselnuss	Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rosa canina	Hundsrose
Ligustrum vulgare	Liguster	Rosa mlida	Glanzrose
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

3 Weitere Hinweise durch Text

Alltäten und Bodenschutz

Altstättlagen, Altstandorte und Alltäten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten künstliche Auffüllungen, Altablagern oder Böden mit erhöhtem Schadstoffgehalt angetroffen werden, ist umgehend das zuständige Landratsamt zu verständigen. Bodenaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat möglichst im Baugelbiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden. Überschüssiges Bodenmaterial ist einer sachgerechten Nutzung zuzuführen. Sollte es im Zuge der Bauarbeiten zu Schadstoffeinträgen in den Boden kommen, dann ist der verunreinigte Boden abzutragen und zu beseitigen.

Hinweis: auf Fl.-Nr. 7823 ist eine Altstätt mit dem Status „nutzungsorientiert entlassen“ verzeichnet.

Artenschutz

Grundsätzlich sind bei Arbeiten im Plangebiet artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Bei der Baufeldfreimachung und den Gehölzfällungen sind darüber hinaus die allgemeinen Schutzzeiten nach § 39 BNatSchG zu beachten.

Batteriespeicher

Bei Errichtung von Batteriespeichern im Plangebiet ist im Zuge des Bauantrags ein Brandschutzkonzept vorzulegen.

Bodendenkmale

Etwasige Funde von Bodendenkmälern sind gemäß Art. 8 Abs. 1+2 unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Uferstreifen

Innerhalb der 5m breiten Uferstreifen dürfen beidseitig keine höhenmäßigen Geländeänderungen sowie bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

Landwirtschaft

Während der Bauphase darf es zu keiner Behinderung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen kommen. Die Zufahrt zu den angrenzenden Flächen muss gewährleistet bleiben bzw. sichergestellt werden. Kommt es im Rahmen der Bauphase zu Beschädigungen der Feld- und Zufahrtwege, so müssen diese vom Anlagenbetreiber umgehend in Stand gesetzt werden.

Bei der Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen können, wie auch auf den Agri-PV-Flächen selbst, v.a. Staubemissionen entstehen. Diese sind unentgeltlich zu dulden.

Um die Gefahr einer Bodenkontamination z.B. durch Blei und Cadmium zu minimieren, sind beschädigte Module umgehend von der Fläche zu entfernen.

Wald

Zur Gewährleistung der Stabilität des Bestandeswaldes wird empfohlen die Laubholzverjüngung zu fördern und die sturmwurf- und borken-kafergefährdete Fichte bei Durchforstungen zurückzunehmen.

D Verfahrensvermerke

- Der Markt Peiting hat in der Sitzung am 20.05.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30m "Agri PV - Anlagen Oberobland" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____2025 ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____2025 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ____2025 bis ____2025 frühzeitig öffentlich ausgelegt.
- Zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.07.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ____2025 bis ____2025 frühzeitig beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____2025 bis ____2025 öffentlich ausgelegt.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ____2025 bis ____2025 beteiligt.
- Der Markt Peiting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ____2025 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____2025 als Satzung beschlossen.

Markt Peiting, den ____

_____ 
Peter Ostenrieder - 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

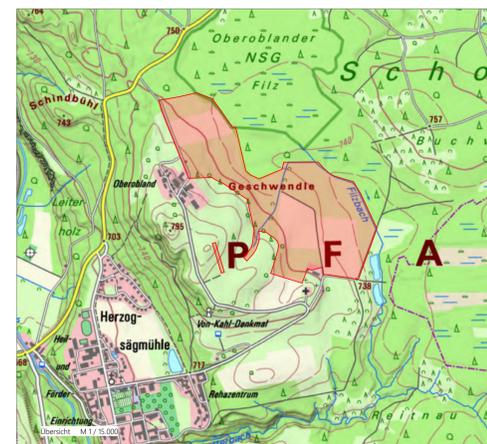
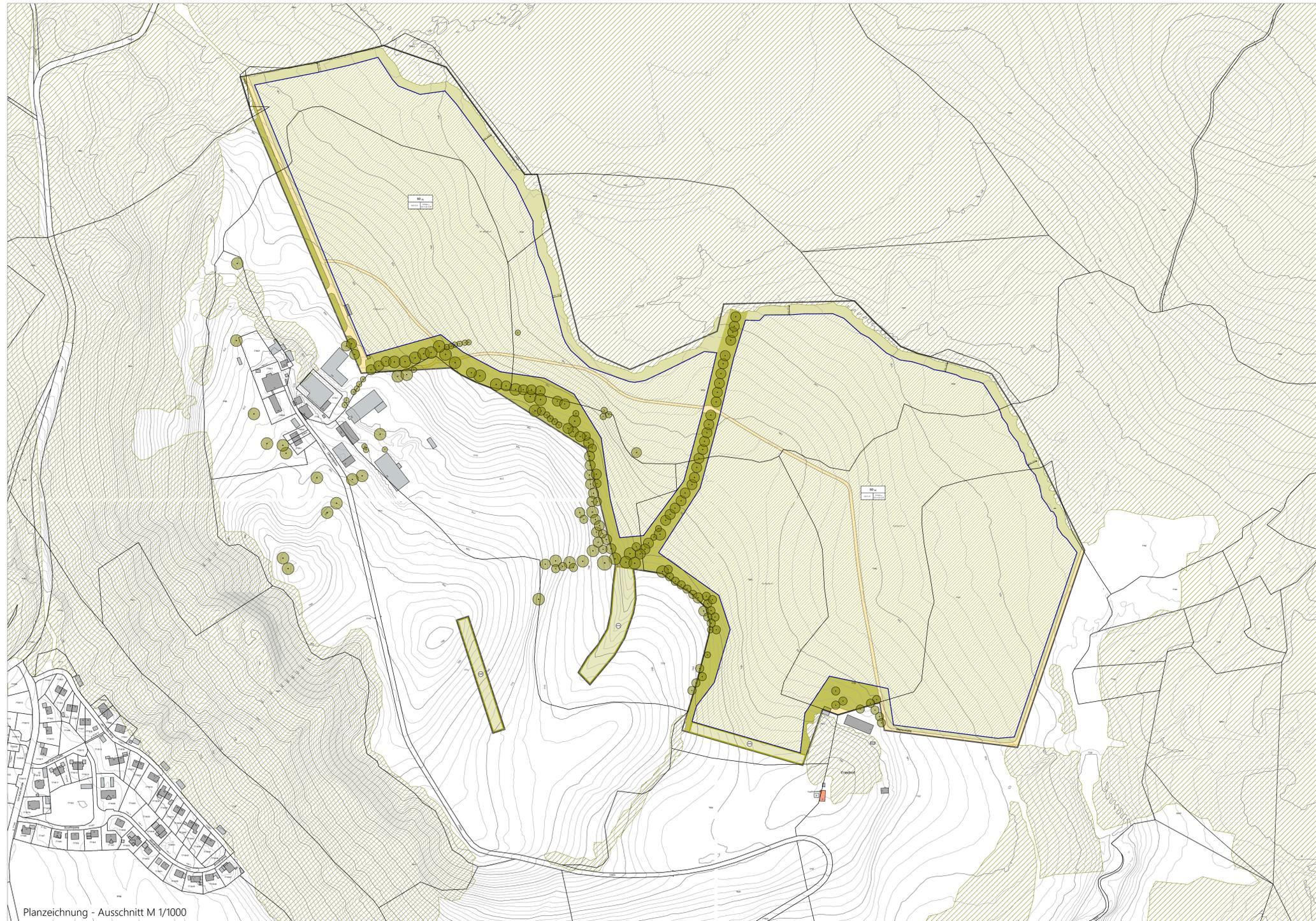
Markt Peiting, den ____

_____ 
Peter Ostenrieder - 1. Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienststunden in der Gemeinde 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 die §§ 215 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Peiting, den ____

_____ 
Peter Ostenrieder - 1. Bürgermeister



Markt Peiting



Bebauungsplan Nr. 30m
"Agri PV - Anlagen Oberobland"

M 1/2500 - Vorentwurf

räumsequenz
donaustraße 38
87710 memmingen
t +49 831 96 22 10 4
www.raumsequenz.de



Datum	01.07.2025
Plan / Index	001
Baumuster	01
Projekt	HS403_23
Grundlage	DKF 10/22