

Gemeinde **Utting am Ammersee**
Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan **Photovoltaik Freiflächenanlage Am Dexenberg**

Planung **PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München**
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung Briceño, Salazar, Schyschka QS: Martin

Aktenzeichen UTT 2-87

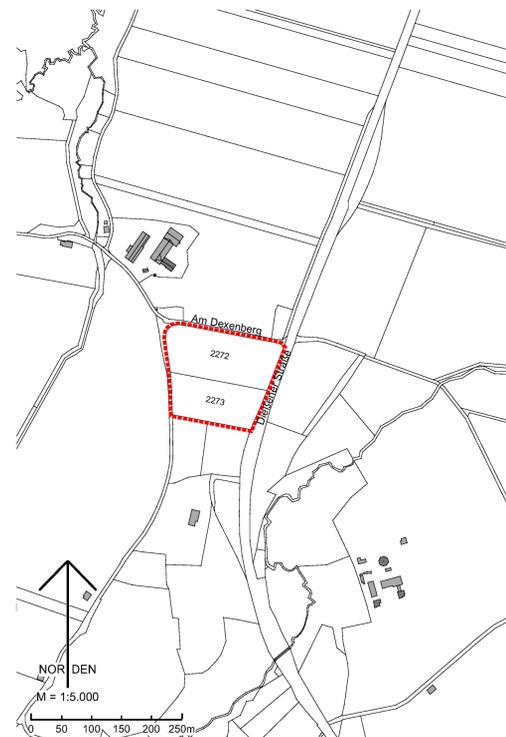
Plandatum 25.01.2024 (Satzungsbeschluss)
19.10.2023 (Entwurf)
18.07.2023 (Vorentwurf)



Satzung

Die Gemeinde Utting a. Ammersee erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 Baugesetzbuch – BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

Lageplan



- A Festsetzungen**
- 1 Geltungsbereich**
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 Art der baulichen Nutzung**
- 2.1 **SO Photovoltaik** Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“
- 2.1.1 Zulässig sind ausschließlich:
- die Errichtung und der Betrieb von aufgeständerten Photovoltaik-Modulen
 - Transformatorgebäude
 - Weitere Nebenanlagen, die dem Betrieb der Photovoltaikanlage dienen.
- 3 Maß der baulichen Nutzung**
- 3.1 **GR 12.600** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 12.600 qm
- 3.2 Die max. zulässige Wandhöhe des Transformatorgebäudes, gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zur Oberkante Dachhaut, beträgt 3,0 m.
- 3.3 Die max. zulässige Höhe der mit max. 25° aufgeständerten Photovoltaik-Module beträgt 3,0 m, gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum höchsten Punkt der Module.
- 4 Überbaubare Grundstücksfläche**
- 4.1 Baugrenze
- 4.2 Zaun
- Die Einfriedung der Anlage ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.3 Transformatorgebäude sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.
- 5 Verkehrsflächen**
- 5.1 Straßenbegrenzungslinie
- 5.2 Ein-/ Ausfahrtbereich
- 5.3 Für befestigte Flächen sind ausschließlich versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

- 6 Grünordnung**
- 6.1 Unterhalb der PV-Module bzw. innerhalb der Baugrenzen wird eine artenreiche Flachlandmähwiese durch Ansaat (Saatgutübertragung) nach der Aushagerungsphase entwickelt. Dieser wertvolle Biotoptyp entspricht nach der BayKompV der Nr. G214 (Artenreiches Extensivgrünland, extensiv genutzt). Eine Aushagerung der Fläche erfolgt die ersten drei Jahre durch Aushagerungsmahd, ergänzt durch Beweidung. Für die Mahd ist ausschließlich insektenfreundliches Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm, mit Entfernung des Mähguts, zulässig. Während der Aushagerungsphase kann die erste Mahd / Beweidung ab Anfang/Mitte Mai erfolgen und ist je nach Wüchsigkeit 3-5x jährlich durchzuführen. Nach zwei Jahren der Aushagerung wird das Beweidungskonzept mit der Naturschutzbehörde und den Schäfern vor Ort überprüft und ggf. angepasst sowie auch vor der Ansaat und zwei Jahre nach der Ansaat.
- 6.2 Einfriedungen sind als Zäune von mind. 2,0 m bis max. 2,5 m Höhe zulässig. Sie sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von mind. 0,1 m und mit zusätzlichen Fenster in der Größe von 20 x 20 cm alle 15 – 20 m auszuführen.
- 6.3 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmefläche)
- 6.3.1 Maßnahmefläche A1, Fl.-Nr. 2273 (TF) und 2272 (TF) (Gemarkung Utting am Ammersee)
Maßnahme: Anlegen einer Nord-Süd verlaufenden Hecke bis 2 m Höhe und einer maximalen Breite von 10 m. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Sträucher / Gehölze zulässig.
Entwicklungsziel: mesophile Hecke (gem. BayKompV B112).
- 6.3.2 Maßnahmefläche A2, Fl.-Nr. 2272 (TF) (Gemarkung Utting am Ammersee)
Maßnahme: Im nördlichen Geltungsbereich wird eine Hecke mit gebietsheimischen zertifizierten Sträuchern (u.a. Obst-, Beeren- und Blühsträucher) mit einer Höhe bis zu 2 m und einer Breite von bis zu 6 m angelegt. Die Pflanzung ist um einen Meter von der angrenzenden Straße zurückversetzt.
Entwicklungsziel: mesophile Hecke (gem. BayKompV B112).
- 6.3.3 Maßnahmefläche A3, Fl.-Nr. 2273 (TF) und 2272 (TF) (Gemarkung Utting am Ammersee)
Maßnahme: Im westlichen Geltungsbereich wird eine Hecke mit gebietsheimischen zertifizierten Sträuchern (u.a. Obst-, Beeren- und Blühsträucher) mit einer Höhe bis zu 2 m und einer Breite von bis zu 6 m angelegt. Um die Aussicht Richtung See nicht einzuschränken, werden im Verlauf von Norden nach Süden immer wieder Sichtfenster mit einer Breite von ca. 20 m angelegt, die sich mit der 6 m breiten Hecke abwechseln. Bei diesen Sichtfenster Abschnitten wird eine Saumstruktur (Saatgut Flieger-Hofmann z.B. Schmetterlings-, Wildbiensaum) in einer Breite von ca. 2,5 m (beginnend bei der Straße) eingepflanzt, welche in einem zeitlichen Abstand von 2-3 Jahren abschnittsweise (je ein Sichtfenster) insektenfreundlich gemäht wird. An diese Saumstruktur wird wiederum (ostseitig) eine ca. 4m breite Hecke angegrenzt, wobei hierbei die Pflanzung so in die individuell abfallenden Geländestruktur eingepasst wird, dass es eben nicht zu einer Einschränkung der Aussicht kommt. Im Fall der Hecke rückt diese einen Meter von der Straße ab, die Breite von 6 m bleibt unberührt.

- Entwicklungsziel: mesophile Hecke (gem. BayKompV B112) und artenreiche Säume.
- 6.3.4 Maßnahmefläche A4, Fl.-Nr. 2273 (TF) und 2272 (TF) (Gemarkung Utting am Ammersee)
Maßnahme: Sonderstrukturen mit Vogelnistkästen, Steinleשהaufen, Insektennisthilfen und Totholzhaufen bzw. Benjeshecke.
- 6.3.5 Maßnahmefläche A5, Fl.-Nr. 2273 (TF) und 2272 (TF) (Gemarkung Utting am Ammersee)
Maßnahme: Anlegen einer artenreichen Flachlandmähwiese unterhalb der PV-Module bzw. innerhalb der Baugrenzen.
Entwicklungsziel: artenreiches Extensivgrünland. Es ist autochthones Saatgut oder eine Saatgutübertragung zu verwenden. In Vorbereitung zum Anlegen eines extensiven Grünlandes muss eine Aushagerung durchgeführt werden. (siehe A 6.1)
- 6.3.6 Sonderstrukturen:
① Totholzhaufen; ② Insektenhotels; ③ Steinleשהaufen; ④ Nistkästen. Die Lage kann um bis zu 2 m von der Verortung im Plan je nach örtlicher Gegebenheit abweichen.
- 6.3.7 Mulchen sowie das Ausbringen von Pflanzenschutz oder Düngemitteln ist auf allen Maßnahmeflächen unzulässig.
- 6.4 Für alle Pflanzungen sind gebietsheimische, standortgerechte Arten (siehe Pflanzliste unter C10) zu verwenden. Alle Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und in der festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.
- 6.5 Mindestpflanzqualitäten: Für Pflanzungen von Sträuchern sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
- 7 Bemaßung**
- 7.1 Maßzahl in Metern, z.B. 5,0 m
- B Kennzeichnungen**
- 1 Anbauverbotszone
- C Hinweise**
- 1 bestehende Grundstücksgrenze

- 2 2272 Flurstücksnummer, z.B. 2272
- 3 Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 582 m ü. NHN, natürliches Gelände
- 4 freizuhaltenen Sichtfelder
Die Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,80 m bis 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Ausgenommen sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,5 m Höhe.
- 5 Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 6 Altlasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
- 7 Brandschutz
Es ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr zu erstellen. Der Anlage ist in einem Alarmplan eine eindeutige Alarmadresse zuzuordnen. Die Zugänglichkeit zur Anlage für die Feuerwehr ist beispielsweise über die Verwendung von Doppelschließzylindern sicherzustellen. Um einen Ansprechpartner im Schadensfall erreichen zu können, sollte am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die bauliche Anlage angebracht sein und der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt werden. Es sind Flächen für die Feuerwehr gemäß DIN 14090 einzurichten.
Die Löschwasserversorgung erfolgt über wasserführende Fahrzeuge der Feuerwehr Utting am Ammersee.
- 8 Wasserschutz
Das Waschen der Moduloberflächen darf ausschließlich mit Wasser ohne Zusätzen erfolgen. Als Transformatoren sind Trockentransformatoren, alternativ esterbefüllte Öltransformatoren mit Auffangwanne einzusetzen. Ggf. sind zusätzliche Auflagen zum Brandschutz notwendig.
Die Dachflächen von Transformatorgebäuden sind zu begrünen.

- Sollten wassergefährdende Stoffe eingesetzt werden, ist ggf. die fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft des LRA Landsberg am Lech zu beteiligen
Es wird auf das LIU-Merkblatt 1.2/9 – Planung und Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen in Trinkwasserschutzgebieten verwiesen.
Der Eintrag von Zink ist durch geeignete Mittel zu reduzieren. Z.B. kann im Kontaktbereich zwischen Boden und verzinkten Stahlprofilen die Bodenfeuchte minimiert werden und im Falle von Rammfundamenten kann vorgebohrt werden.
Die Versickerung von Niederschlagswasser hat breitflächig über den bewachsenen Oberboden zu erfolgen.
- 9 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.
Abgrabungen und Aufschüttungen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind unzulässig.
- 10 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:
- | | |
|-----------------------------------|---|
| Bäume: | Sträucher: |
| Acer campestre (Feld-Ahorn) | Crataegus (Weißdorn) |
| Acer platanoides (Spitz-Ahorn) | Cornus mas (Kornelkirsche) |
| Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) | Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) |
| Betula pendula (Sand-Birke) | Corylus avellana (Haselnuss) |
| Carpinus betulus (Hainbuche) | Frangula alnus (Faulbaum) |
| Fagus sylvatica (Rot-Buche) | Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche) |
| Prunus avium (Vogel-Kirsche) | Prunus padus (Traubenkirsche) |
| Prunus padus (Traubenkirsche) | Prunus spinosa (Schlehe) |
| Pyrus pyrastrer (Wild-Birne) | Ribes uva-crispa (Stachelbeere) |
| Quercus petraea (Trauben-Eiche) | Rosa arvensis (Kriechende Rose) |
| Quercus robur (Stiel-Eiche) | Rosa canina (Hundsrose) |
| Sorbus aria (Echte Mhlbeere) | Rubus caesius (Kratzbeere) |
| Sorbus aucuparia (Vogelbeere) | Rubus idaeus (Himbeere) |
| Tilia cordata (Winter-Linde) | Salix alba (Silberweide) |
| Tilia platyphyllos (Sommer-Linde) | Salix aurita (Öhrchen-Weide) |
| | Salix caprea (Salweide) |
| | Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) |
| | Sorbus aucuparia (Echte Eberesche) |
| | Viburnum opulus (Wasser-Schneeball) |
- 11 Vereinbarungen über den Rückbau der Anlage nach Aufgabe der Nutzung werden in einer gesonderten Vereinbarung getroffen.

- Verfahrensvermerke**
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.02.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.07.2023 hat in der Zeit vom 02.08.2023 bis 12.09.2023 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.07.2023 hat in der Zeit vom 02.08.2023 bis 12.09.2023 stattgefunden.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.10.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.11.2023 bis 29.12.2023 öffentlich ausgelegt.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.10.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.11.2023 bis 29.12.2023 beteiligt.
 - Die Gemeinde Utting hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.01.2024 den Bebauungsplan in der Fassung vom 25.01.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Utting am Ammersee, den
- (Siegel) Florian Hoffmann, Erster Bürgermeister
7. Ausgefertigt
- Utting am Ammersee, den
- (Siegel) Florian Hoffmann, Erster Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 09.02.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Habsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen 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 §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
- Utting am Ammersee, den
- (Siegel) Florian Hoffmann, Erster Bürgermeister