

**- Teil B -**

**Gemeinde Kühenthal**  
**Landkreis Augsburg**



---

**Bebauungsplan**  
**„Solarpark nördlich der Fertinger Straße“**

**- VORENTWURF -**

**T E X T T E I L**

**vom 28.02.2023**

---

**Arnold Consult AG**  
**Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

Die Gemeinde Kühnenthal erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 79 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 4 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden

## **Bebauungsplan „Solarpark nördlich der Fertinger Straße“**

als Satzung:

# **1. Allgemeine Vorschriften**

## **1.1 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Für das Plangebiet „Solarpark nördlich der Fertinger Straße“ gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A), die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), jeweils in der Fassung vom 28.02.2023, den Bebauungsplan „Solarpark nördlich der Fertinger Straße“ bildet.

Die Begründung mit vorläufigem Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 28.02.2023 liegt dem Bebauungsplan „Solarpark nördlich der Fertinger Straße“ ebenfalls bei.

## **1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Solarpark nördlich der Fertinger Straße“ umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 824 sowie eine Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 755 (Fertinger Straße), jeweils Gemarkung Kühnenthal, östlich der Siedlung Fertingen sowie westlich des Haldenhofes. Der konkrete räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

## **1.3 Baunutzungsverordnung**

Für den Bebauungsplan „Solarpark nördlich der Fertinger Straße“ gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.01.2023.

## **2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

**2.1.1** Der in der Planzeichnung (Teil A) mit „SO<sub>PV</sub>“ gekennzeichnete Bereich ist als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

**2.1.2** In dem Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Solarmodule (Photovoltaikanlagen) in aufgeständerter Form entsprechend des in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Gestaltungsprinzips,
- Technikgebäude und technische Anlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen (z.B. Transformatorenstation, Wechselrichter, Kabelleitungen, Übergabestation etc.),
- Anlagen zur Überwachung (z. B. Kameras etc.) der Freiflächenphotovoltaikanlage,
- Zufahrten und Wartungsflächen.

**2.1.3** Im Sondergebiet sind die baulichen Anlagen einschließlich aller Nebeneinrichtungen und Fundamente nach Nutzungsaufgabe der Photovoltaikanlagen vollständig zurückzubauen. Die Folgenutzung ist Fläche für die Landwirtschaft.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Maßgebend ist dabei die in der Planzeichnung (Teil A) als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ (SO<sub>PV</sub>) festgesetzte Fläche.

### **2.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

**2.3.1** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

**2.3.2** Die für die Freiflächenphotovoltaikanlage erforderlichen Technikgebäude (Trafostation, Übergabestation etc.) sind nur innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) hierfür festgesetzten Bauraums („T“) zulässig.

## **2.4 Höhenlage baulicher Anlagen, Bezugspunkte**

**2.4.1** Photovoltaikmodule dürfen eine Gesamthöhe von maximal 3,10 m, bezogen auf die natürliche Geländeoberkante, nicht überschreiten. Der Solarmodultisch muss mindestens 0,70 m über der natürlich anliegenden Geländeoberkante errichtet werden. Als Bezugspunkt gilt die im Plangebiet jeweils vorherrschende natürliche Geländeoberkante, die nicht verändert werden darf.

**2.4.2** Bei der Errichtung sonstiger Technikgebäude (Trafostationen etc.) ist eine maximale Gebäudeoberkante von 2,50 m, bezogen auf die natürliche Geländeoberkante im Bereich des jeweiligen Gebäudemittelpunktes, einzuhalten. Ein geringfügiges Eingraben in das bestehende Gelände bis zu einer Tiefe von maximal 0,80 m ist zulässig.

## **2.5 Gestaltung**

**2.5.1** Für Technikgebäude ist ein Flachdach oder flachgeneigtes Satteldach mit einer Dachneigung von maximal 20° zulässig. Bei der Ausbildung eines Flachdaches (0° bis 5°) ist eine extensive Dachbegrünung auszubilden. Für die Dacheindeckung von flachgeneigten Satteldächern (5° bis 20°) ist Material in den Farben naturrot bis rotbraun zu verwenden.

**2.5.2** Sämtliche Technikgebäude sind mit einer einheitlichen Fassade, Dachform und Dachneigung auszuführen. Die Fassaden sind dabei entweder verputzt oder mit einer Holzverschalung auszubilden.

**2.5.3** Anlagen zur Überwachung der Freiflächenphotovoltaikanlage dürfen eine Gesamthöhe von 5,0 m, bezogen auf die natürliche Geländeoberkante, nicht überschreiten und müssen sich in die Gestaltung der Einfriedung der Anlage integrieren. Als Bezugspunkt gilt die am Standort der Überwachungsanlage jeweils vorherrschende natürliche Geländeoberkante, die nicht verändert werden darf.

**2.5.4** Sämtliche Leitungen, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen, sind unterirdisch zu führen.

## **2.6 Einfriedungen**

**2.6.1** Einfriedungen sind als Gitter- oder Maschendrahtzäune in dunkler Farbgebung oder feuerverzinkt bis zu einer maximalen Höhe von 2,20 m über der natürlichen Geländeoberkante zulässig. Die Einfriedungen dürfen entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) nur entlang des Randbereiches des Sondergebietes ausgebildet werden.

**2.6.2** Bei der Errichtung von Zäunen ist mindestens 20 cm von der anstehenden natürlichen Geländeoberkante abzurücken. Sockel sind generell unzulässig.

**2.6.3** Im Bereich des Ein-/Ausfahrtsbereiches zur südlich anliegenden Fertinger Straße (Flur Nr. 755, Gemarkung Kühenthal) ist eine Toranlage bis zu einer maximalen Höhe von 2,20 m über der natürlichen Geländeoberkante zulässig. Diese ist mit Gitter- oder Maschendrahtelementen auszubilden.

## **2.7 Grünordnung**

### **2.7.1 Allgemeine Festsetzungen zur Vermeidung / Minimierung von zu erwartenden baubedingten Beeinträchtigungen**

Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18 320, DIN 18 915 und DIN 18 300 zu beachten.

DIN 18 320: Grundsätze des Landschaftsbaus

DIN 18 915: Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke

DIN 18 300: Erdarbeiten

### **2.7.2 Allgemeine Festsetzungen zur Vermeidung / Minimierung von zu erwartenden anlagebedingten Beeinträchtigungen**

#### **2.7.2.1 Interne Erschließungsflächen**

Im Sondergebiet sind sämtliche zur Wartung der Photovoltaikmodule und zugehörigen Technikgebäude benötigten Wege, Zufahrten und Wartungsflächen wasserdurchlässig zu gestalten bzw. unbefestigt zu lassen. Die untergeordneten Anlagenbestandteile (Wechselrichter, Übergabestation, etc.) sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Nicht mehr benötigte Versiegelungsflächen und Wege aus der Bautätigkeit etc. sind rückzubauen.

#### **2.7.2.2 Gründung der Photovoltaikmodule**

Im Rahmen der Modulaufständigung ist auf massive Fundamente zu verzichten. Die erforderlichen Stützen sind unmittelbar in den Untergrund zu rammen. Großflächige Versiegelungen bzw. Gründungsbauwerke aus Beton, etc. sind für die Modulaufstellung unzulässig.

#### **2.7.2.3 Ansaat im Bereich der Photovoltaikmodule**

Sämtliche nicht befestigten Flächen im Plangebiet sind mit einer standortgerechten arten- und blütenreichen Wiesenmischung (Regiosaatgut der Ursprungsregion 16) anzusäen. Die Flächen unter den Modulen sind zweimal jährlich (1. Mahd nach 15. Juni; 2. Mahd nach 15. August) zu mähen und

das Mähgut abzutransportieren. Alternativ kann auch eine extensive Beweidung der Fläche mit Schafen etc. durchgeführt werden. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sowie das Mulchen der Fläche ist unzulässig.

### **2.7.3 Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

In Folge der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind, neben den vorgenannten Regelungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen, zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich.

Insgesamt ist für den Eingriff aus dem geplanten Sondergebiet (SO<sub>PV</sub>) eine Kompensationsfläche von ca. 0,66 ha nötig.

Die auf diesen, ca. 0,66 ha umfassenden Flächen umzusetzenden Maßnahmen zur naturschutzfachlichen Aufwertung werden im weiteren Verfahren in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

## **2.8 Grundwasserschutz**

Das im Bereich des Sondergebietes (SO<sub>PV</sub>) anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zurück zu halten und breitflächig vor Ort über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

## **3. In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan „Solarpark nördlich der Fertinger Straße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

## **4. Hinweise durch Text und nachrichtliche Übernahmen**

### **4.1 Denkmalschutz**

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes

Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

*Art. 8 Abs. 1 DSchG:*

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 Grundstückes, 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 Abs. 2 DSchG:*

Die aufgeführten Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

## **4.2 Altlasten**

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Augsburg zu verständigen, welche die weiteren Schritte in die Wege leitet.

## **4.3 Bauwasserhaltungen und wild abfließende Wasser**

Sofern durch zu Tage tretendes Grund- und Schichtenwasser Bauwasserhaltungen erforderlich werden sollten, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Augsburg erforderlich.

Bei Starkniederschlägen kann es generell zu Beeinträchtigungen durch wild abfließendes Wasser kommen. Entwässerungseinrichtungen sind hier so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt bzw. auf den privaten Grundstücksflächen im Vorhabengebiet zurückgehalten werden kann. Zum Schutz der einzelnen (Technik-)Gebäude und Anlagenbestandteile vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf benachbarte Grundstücke abgeleitet werden darf.

## 4.4 Vorsorgender Bodenschutz

Um Verdichtungen vorzubeugen soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen und geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) auszuwählen.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

## 4.5 Abwehrender Brandschutz

1. Zugänge und Zufahrten auf dem Grundstück: Falls die bauliche Anlage mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegt, ist eine Feuerwehrezufahrt vorzusehen.
2. Ansprechpartner: Um einen Ansprechpartner im Schadensfall erreichen zu können, muss am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die bauliche Anlage angebracht sein und der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt werden. Der Verantwortliche muss innerhalb einer angemessenen Frist die Örtlichkeit erreichen können.
3. Organisatorische Maßnahmen: Die Photovoltaikanlage im Freigelände ist eine großflächige bauliche Anlage, wegen deren Besonderheiten ein Feuerwehrplan nach DIN 14 095 erforderlich ist. Der Plan ist in Absprache mit der Feuerwehr zu erstellen.
4. Die Feuerwehrpläne sind zweifach im Format DIN A3 laminiert für die



Feuerwehr zur Verfügung zu stellen. Eine weitere Fassung im PDF-Format ist dem Landratsamt für die Fachbereiche 30 und 60 zur Verfügung zu stellen.

5. Hinsichtlich der Alarmplanung ist eine eindeutige Alarmadresse zuzuordnen.
6. Für die gewaltlose Zugänglichkeit kann ein Feuerwehr-Schlüsselkasten Typ 1 (nicht VdS-anerkannt) am Zufahrtstor vorgesehen werden.

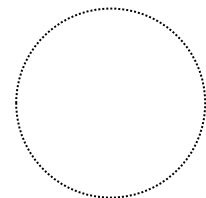
#### 4.6 Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

Die der Planung zu Grunde liegenden kommunalen Vorschriften und Regelwerke können in der Gemeindeverwaltung Kühnenthal, bei der auch der Bebauungsplan „Solarpark nördlich der Fertinger Straße“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

---

Kühnenthal, \_\_\_\_\_



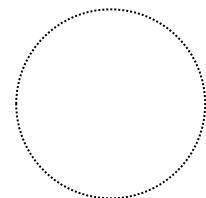
---

Iris Harms  
Erste Bürgermeisterin

Siegel

---

Ausgefertigt, \_\_\_\_\_



---

Iris Harms  
Erste Bürgermeisterin

Siegel