

Katasterstand: Januar 2023

Textliche Festsetzungen

Die Stadt Lindau (B) erlässt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 137 "PV Waltersberg" als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 12 BauGB.

Rechtliche Grundlagen:

- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt durch die Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 96) geändert worden ist
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch das Gesetz vom 23. Juli 2024 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1.1	Art der baulichen Nutzung
1.1.1	Freiflächen-Photovoltaikanlage
Für die Bebauung vorgesehenen Flächen und deren Art der baulichen Nutzung (Freiflächen-Photovoltaikanlage): der gekennzeichnete Bereich dient der Unterbringung von Anlagen und Gebäuden zur Errichtung und dem Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage.	
Zulässig sind:	
– aufgeständerte, nicht drehbare Photovoltaikmodule	
– Trafohaus/ Anlagen	
– Fläche für den Betrieb notwendige, Nebengebäude (z.B. zur Unterbringung von Geräten und Material zur Wartung und Pflege der Fläche)	
– Stromspeicher/ max. 21 m ² Fläche für Batteriespeichersysteme zur Speicherung von Strom bestehend aus jeweils einer Container-Einhausung, Speichereinheiten, Transformatoren und Umrichtern	
– Zäune	
– Nicht vollflächig versiegelte Zufahrten und Verkehrsflächen zur inneren Erschließung	
1.2	Maß der baulichen Nutzung
1.2.1	GRZ
Maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,5 (siehe Planzeichnung)	
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)	
1.2.2	Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche
Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0, überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:	
– nicht vollflächig versiegelte Zufahrten	
– Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO	
– bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird	
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)	
1.2.3	Höhe (Gesamthöhe) der baulichen Anlagen über das natürliche Gelände
Höhe (Gesamthöhe) der baulichen Anlagen über das natürliche Gelände als Höchstmaß werden wie folgt differenziert:	
– aufgeständerte, nicht drehbare Photovoltaikmodule mit einem Ständerwerk der Photovoltaikmodule ohne Fundament mit einer maximalen Höhe von 3,50 m über der Oberkante des natürlichen Geländes; die Mindesthöhe zur Oberkante des natürlichen Geländes beträgt 80 cm	
– Transformator- und Übergabestation bis max. 5,20 m Höhe über der Oberkante des natürlichen Geländes	
– Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen sind alle offenen (d.h. nicht durch Pfosten, Wege oder Nebenanlagen versiegelten) Flächen durch Ausbringung einer autochthonen, blüten- und kräutereichen Saatgutmischung als Extensivweiese auszubilden. Voraussetzung hierfür ist der Abgleich mit der Positivliste für das Ursprungsgebiet. Die Saatgutmischung ist vorab zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Lindau abzustimmen.	

1.3.2 Wasserdurchlässige Beläge

1.3.3 Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Zufahrten und untergeordnete Wege sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. in Split verlegtes Pflaster mit Rasseugen, Drainflurpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind ausschließlich Arten aus der unten genannten Pflanzliste zulässig.
- Für die Gehölzpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

- (Obst-)Baumqualität: 4 x v
- Strauchqualität: Größe 80-100, 2 x v o.B.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

Festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 2. Wuchshöhe

Obstgehölze (auswählisch)
Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

Felsenorn
Hainbuche
Walnuss

Acer campestre
Carpinus betulus
Juglans regia

Straucher

Berberitze
Fächer-Nerzengel
Pfaffenhütchen
Rote Heckenkirsche
Schlehe
Echter Kreuzdorn
Hunds-Rose
Weiß-Rose
Schwarzer Holunder
Trauben-Holunder
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

Berberis vulgaris
Cornus mas
Eunymus europaeus
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Rosa canina
Rosa rubiginosa
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Rank- und Kletterpflanzen

Efeu
Gewöhnliche Walrebe
Haseln
Echtes Gelblblatt
Wald-Gelblblatt
Selbstkletternde Jungfernebe

Hedera helix
Clematis vitalba
Humulus lupulus
Lonicera caprifolium
Lonicera periclymenum
Parthenocissus quinquefolia

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Während der Bauarbeiten und auch im Zuge von späteren Wartungsarbeiten ist sicherzustellen, dass keine Bodenverunreinigungen durch Kraft- und Betriebsstoffe oder sonstige wassergefährdende Stoffe eintreten. Mit solchen Stoffen oder belastetem Bodenmaterial kontaminierte Fahrzeuge, Geräte und Maschinen dürfen nicht eingesetzt werden.

Zur Reinigung der Solarmodule darf ausschließlich Wasser ohne Zusätze verwendet werden.

Die Aufständungen sind reflexionsarm auszuführen (z.B. durch matte Lackierung oder matte Pulverbeschichtung).

Eine Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.

Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von $\geq 1,26$ aufweisen.

Der Einfriedung dienende bauliche Anlagen (z.B. Zäune, Schieber) müssen mit Ausnahme erforderlicher Punktfundamente zur Geländeoberkante hin einen Höhenabstand von mind. 0,20 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen. Ausgenommen hiervon ist der Zaun entlang der im Geltungsbereich gelegenen Gemeindestraße. Hier ist aus Gründen der Verkehrssicherheit zur Vermeidung von Wildunfällen die Unterseite des Zaunes bis zur Geländeoberkante zu verlegen.

Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit und zur Vermeidung von Wildunfällen sind an dem südlichen und nördlichen Ende des Straßenkorridors geeignete Schutzmaßnahmen z.B. beidseitig auf einer Länge von 150 m, dem Stand der Technik entsprechende Wildwarntreflektoren anzubringen.

Im Bereich des östlichen Zaunes der östlichen PV-Anlage und entlang des westlichen Zaunes der westlichen PV-Anlage sind an geeigneten Positionen Wildurchlässe für große Wildtiere (z.B. Metallrahmen mit einer Höhe ca. 0,9 m, Breite ca. 1,0 m, Metallstababstand 0,2 m) zu errichten.

Die Einfriedung der Anlage (Metallzaun) ist mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Auf je 2 m Zaunlänge ist eine Pflanze zu verwenden. Es sind ausschließlich Arten aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" zu verwenden. Jeweils am nördlichen und südlichen Ende der zentral im Geltungsbereich verlaufenden Gemeindestraße ist in westliche und östliche Richtung auf den ersten 20 m des Zaunes eine Eingrünung durch Rankpflanzen zu unterlassen. Eine Begrünung dieser Abschnitte ist, sofern erforderlich, durch regelmäßige Rückschnitte zu verhindern.

Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen sind der eingezäunte Bereich zwischen und unter den PV-Modultischen sowie die Grünflächen außerhalb der Einzäunung zu "mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland" (G212) zu entwickeln. Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:

1.4 Sonstige Vorschriften

1.4.1 Zeitliche Befristung der Nutzung, Folgenutzung

Die festgesetzte Nutzung der im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegenden für die Bebauung vorgesehenen Flächen "Freiflächen-Photovoltaikanlage" ist ausschließlich für eine Dauer von 30 Jahren ab Inbetriebnahme der Photovoltaik-Freiflächenanlage zulässig.

Nach Ablauf der 30 Jahre bzw. bei dauerhafter Aufgabe der Nutzung der Freiflächen-Photovoltaikanlage sind die baulichen Anlagen innerhalb von 6 Monaten zurückzubauen die Flächen in "Flächen für die Landwirtschaft" umzuwandeln und als solche zu nutzen.

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

1.4.2 Behandlung von Niederschlagswasser, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht (z.B. Muttererde, Flächenerosion) in den Untergrund zu versickern.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, sind Wildurchlässe für große Wildtiere (z.B. Metallrahmen mit einer Höhe ca. 0,9 m, Breite ca. 1,0 m, Metallstababstand 0,2 m) zu errichten.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, sind Wildurchlässe für große Wildtiere (z.B. Metallrahmen mit einer Höhe ca. 0,9 m, Breite ca. 1,0 m, Metallstababstand 0,2 m) zu errichten.

(§ 9 Abs. 1 Nm. 14 u. 20 BauGB)

- Zur Ausbringung des Saatgutes sind nach Auswahl der geeigneten Saatgutmischung auf den Flächen Ansaat-Streifen anzulegen. Die Ausrichtung der Ansaat-Streifen ist quer zur Bearbeitungsrichtung anzulegen. Es sind mindestens vier räumlich getrennte Ansaat-Streifen anzulegen (jeweils östlich und westlich der zentral verlaufenden Straße zwei) die insgesamt mindestens 25 % der Flächen betragen.
- Die Flächen sind durch zweischürige Mahd pro Jahr zu pflegen. Dabei darf ausschließlich insektenfreundliches Mähwerk mit einer Schnitthöhe von 10 cm zum Einsatz kommen. Je nach Vegetationsentwicklung ist der erste Mahdzeitpunkt zwischen Anfang und Mitte Juni zu wählen.
- Das Mahdgut ist abzuräumen. Eine Saug-Mahd oder der Einsatz von Mulchrobotern sind aus Gründen des Insekten- und Amphibienschutzes nicht zulässig.
- Auf eine Düngung und den Einsatz von Herbiziden und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.
- Bei Einhaltung der zuvor genannten Herstellungs- und Pflegemaßnahmen kann die Dauer bis zur vollständigen Entwicklung des BNT G212 mit 10 Jahren prognostiziert werden.
- Die zu pflanzenden Obstgehölze sind durch geeignete Maßnahmen (bspw. Schnittmaßnahmen) fachgerecht zu pflegen und zu entwickeln. Um die Vitalität und damit die ökologische Bedeutung der Obstbäume möglichst langfristig zu erhalten, können diese baumbegleitend gedüngt werden. Die Flächen außerhalb des Kronenraums bleiben ungedüngt (siehe hierzu auch vorheriger Absatz).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zufahrten und untergeordnete Wege sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. in Split verlegtes Pflaster mit Rasseugen, Drainflurpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind ausschließlich Arten aus der unten genannten Pflanzliste zulässig.
- Für die Gehölzpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

- (Obst-)Baumqualität: 4 x v
- Strauchqualität: Größe 80-100, 2 x v o.B.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

Festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 2. Wuchshöhe

Obstgehölze (auswählisch)
Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

Felsenorn
Hainbuche
Walnuss

Acer campestre
Carpinus betulus
Juglans regia

Straucher

Berberitze
Fächer-Nerzengel
Pfaffenhütchen
Rote Heckenkirsche
Schlehe
Echter Kreuzdorn
Hunds-Rose
Weiß-Rose
Schwarzer Holunder
Trauben-Holunder
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

Berberis vulgaris
Cornus mas
Eunymus europaeus
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Rosa canina
Rosa rubiginosa
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Rank- und Kletterpflanzen

Efeu
Gewöhnliche Walrebe
Haseln
Echtes Gelblblatt
Wald-Gelblblatt
Selbstkletternde Jungfernebe

Hedera helix
Clematis vitalba
Humulus lupulus
Lonicera caprifolium
Lonicera periclymenum
Parthenocissus quinquefolia

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Während der Bauarbeiten und auch im Zuge von späteren Wartungsarbeiten ist sicherzustellen, dass keine Bodenverunreinigungen durch Kraft- und Betriebsstoffe oder sonstige wassergefährdende Stoffe eintreten. Mit solchen Stoffen oder belastetem Bodenmaterial kontaminierte Fahrzeuge, Geräte und Maschinen dürfen nicht eingesetzt werden.

Zur Reinigung der Solarmodule darf ausschließlich Wasser ohne Zusätze verwendet werden.

Die Aufständungen sind reflexionsarm auszuführen (z.B. durch matte Lackierung oder matte Pulverbeschichtung).

Eine Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.

Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von $\geq 1,26$ aufweisen.

Der Einfriedung dienende bauliche Anlagen (z.B. Zäune, Schieber) müssen mit Ausnahme erforderlicher Punktfundamente zur Geländeoberkante hin einen Höhenabstand von mind. 0,20 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen. Ausgenommen hiervon ist der Zaun entlang der im Geltungsbereich gelegenen Gemeindestraße. Hier ist aus Gründen der Verkehrssicherheit zur Vermeidung von Wildunfällen die Unterseite des Zaunes bis zur Geländeoberkante zu verlegen.

Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit und zur Vermeidung von Wildunfällen sind an dem südlichen und nördlichen Ende des Straßenkorridors geeignete Schutzmaßnahmen z.B. beidseitig auf einer Länge von 150 m, dem Stand der Technik entsprechende Wildwarntreflektoren anzubringen.

Im Bereich des östlichen Zaunes der östlichen PV-Anlage und entlang des westlichen Zaunes der westlichen PV-Anlage sind an geeigneten Positionen Wildurchlässe für große Wildtiere (z.B. Metallrahmen mit einer Höhe ca. 0,9 m, Breite ca. 1,0 m, Metallstababstand 0,2 m) zu errichten.

Die Einfriedung der Anlage (Metallzaun) ist mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Auf je 2 m Zaunlänge ist eine Pflanze zu verwenden. Es sind ausschließlich Arten aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" zu verwenden. Jeweils am nördlichen und südlichen Ende der zentral im Geltungsbereich verlaufenden Gemeindestraße ist in westliche und östliche Richtung auf den ersten 20 m des Zaunes eine Eingrünung durch Rankpflanzen zu unterlassen. Eine Begrünung dieser Abschnitte ist, sofern erforderlich, durch regelmäßige Rückschnitte zu verhindern.

Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen sind der eingezäunte Bereich zwischen und unter den PV-Modultischen sowie die Grünflächen außerhalb der Einzäunung zu "mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland" (G212) zu entwickeln. Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:

1.4.2 Behandlung von Niederschlagswasser, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht (z.B. Muttererde, Flächenerosion) in den Untergrund zu versickern.

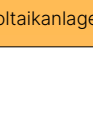

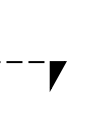











Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, sind Wildurchlässe für große Wildtiere (z.B. Metallrahmen mit einer Höhe ca. 0,9 m, Breite ca. 1,0 m, Metallstababstand 0,2 m) zu errichten.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, sind Wildurchlässe für große Wildtiere (z.B. Metallrahmen mit einer Höhe ca. 0,9 m, Breite ca. 1,0 m, Metallstababstand 0,2 m) zu errichten.

(§ 9 Abs. 1 Nm. 14 u. 20 BauGB)

Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	
2.1	Ausgleichsbedarf
Gemäß den Voraussetzungen der Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur "Bau- und landesplanerischen Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen" (Stand 10.12.2021) kann auf einen externen Ausgleich für den Naturschutz (ohne Landschaftsbild) verzichtet werden, sofern im Bereich einer Photovoltaik-Freiflächenanlage „mäßig extensiv genutztes, arten-reiches Grünland“ (= BNT G212) entwickelt werden kann. Im gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die hierfür notwendigen Bedingungen erfüllt (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Festsetzung „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“). Es kann folglich davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vorliegen. Es entsteht kein Ausgleichsbedarf für den Naturhaushalt.	
Durch die Errichtung der Photovoltaikanlage erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung. Die Module wirken als landschaftsfremde Elemente in die umliegende Landschaft. Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (siehe Ziffer 2.2.3.6) können die Auswirkungen auf das Schutzgut auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.	
3	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung
3.1	Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts; hier gem. § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geschütztes Biotop "Streuobstbestände von Waltersberg bei Säuters und Höhenreute" (Biotopteillflächen-Nr. 8424-0178-004), innerhalb des Geltungsbereiches liegende Teilfläche. (§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
4	Hinweise und Zeichenerklärung
4.1	Bestehendes Gebäude (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
4.2	Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
4.3	Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)
4.4	PV-Modulareile
4.5	Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Höhengichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
4.6	Artenschutz
Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Beseitigung der Gehölze zwischen 01.10. und 28.02. des jeweiligen Folgejahres außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen.	
Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe Artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 08.11.2023.	
4.7	Vorhandene Gehölze
Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen, sind die Bäume bestmöglich zu schützen, soweit die baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbauschutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie BAW-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.	
4.8	Vorhandener Baum (außerhalb des Geltungsbereiches, siehe Planzeichnung)
4.9	Vorhandene Linde (entfällt im Zuge der Umsetzung des Vorhabens, siehe Planzeichnung)
4.10	Einzäunung der Anlage
4.11	Waldrand aufgrund der Waldeigenschaft gem. Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG)
4.12	12 m Waldabstand bis zur Baugrenze
4.13	Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts; hier gem. § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geschütztes Biotop "Streuobstbestände von Waltersberg bei Säuters und Höhenreute" (Biotopteillflächen-Nr. 8424-0178-004), außerhalb des Geltungsbereiches liegende Teilfläche.
4.14	Biotoschutz
Angrenzend an das geschützte Biotop (siehe Planzeichnung) muss gem. § 30 BNatSchG die Nutzung so ausgeübt werden, dass die Biotope nicht zerstört oder erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.	
4.15	Empfehlenswerte Obstbaumarten hinsichtlich des Feuerbrandes
Obstbaumarten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kompeten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erragt werden. Insbesondere folgende Apfelsorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittfelder, Rheinischer Bittfelder und Weichschiner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Renana und Sonnenwittke (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrandkrankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.	

Bodenschutz	
Die Inhalte und Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BodSchV) sind zu berücksichtigen und bei der Umsetzung des Vorhabens anzuwenden.	
Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterdoben vermischt oder überlagert werden. Die Bodenanteile sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.	
Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.	
Aufgrund der Größe und um nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden bei der Errichtung der PV-Anlage, einschließlich Leitungsgräben, Baustelleneinrichtungsflächen, Zufahrten und bleibenden Wirtschaftswegen zu vermeiden und zu vermindern, ist der Bau der Anlage durch eine bodenkundliche Baubegleitung gemäß DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" zu be-treuen und zu dokumentieren (vgl. BBodSchV § 4 (5)). Der Vermeidung von Bodenverdichtung und damit einhergehender verringerter Infiltrationsfähigkeit ist besondere Beachtung zu schenken.	
Zur Umsetzung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben wird dringend empfohlen, die Vorschläge der LABO-Arbeitshilfe "Bodenschutz bei Standortauswahl, Bau, Betrieb und Rückbau von Freiflächenanlagen für Photovoltaik und Solarthermie", insbes. Kap. 4 und 5 zu berücksichtigen.	
Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist dach eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingepflanzt werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Boden-kundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.	
In Hängelagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich mögliche Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.	
Unmäßige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.	
Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.	
Die Gefahr einer Bodenkontamination durch PV-Anlagen mit Blei oder Cadmium wird nach derzeitigem Kenntnisstand bei intakten Solarmodulen baurbeding-t als sehr gering eingestuft. Sind Halbleiter-schicht, Kontakte oder Verlotungen aufgrund von Beschädigungen der Module durch Hagel oder Brand der Witterung ausgesetzt, kann eine Auslösung von Blei oder Cadmium nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher sind beschädigte Module aus Gründen des vorsorgenden Bodenschutzes schnellst möglich zu entfernen und nicht längere Zeit auf der Anlagen-fläche zu belassen.	
4.17	Grundwasserschutz
Zur Reinigung der Freiflächen-Photovoltaikanlage werden keine Reinigungsmittel verwendet. Aufgrund des gewählten technischen Konzepts mit einem aus-reichenden Neigungswinkel werden die Solarmodule durch Regen gereinigt, so dass keine gesonderte Rei-nigung notwendig ist. Sollte eine Reinigung der Solar-module dennoch notwendig werden, erfolgt die Rei-nigung ausschließlich mit Wasser. Das Regenwasser, welches auf die elektrische Anlage fällt, wird nicht be-lastet und versickert über die belebte Bodenschicht. Eine Kontamination des (Grund-)wassers kann aus-geschlossen werden.	
4.18	Grundwasser und Drainagen
Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainage-wässer dürfen nicht in die Kanalisation abgelei-tet werden.	
4.19	Brandschutz
Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (ALIMB) Nr. 15/2008).	
Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1.1 IndBauRd.	
Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vor-gesehen werden. Die Abstände der Hydranten zuei-nander sollten 100-200 m nicht überschreiten.	
4.20	Alltasten
Im Plangebiet sind keine kartierten Alltasten betrof-fen. Sollten wider Erwarten dennoch Altablagen-geräte bzw. organoleptisch auffälliges Material ange-troffen werden, so sind das Wasserversorgungsamt Kempten und das Landratsamt Lindau zu informieren.	
4.21	Ergänzende Hinweise
Datengrundlage: Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand 20.2023	
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 Unter-nehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Ar-beitsverhältnisses teil, sei er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten beauf-tragt (§ 8 Abs. 1 BayDSchG).	
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der An-zeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde, 18. Juli, angrenzender, ande-rweitig oder der Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 8 Abs. 2 BayDSchG).	
Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLD zu melden.	
Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüg-lich dem BLD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).	
Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Lage des Plangebietes mit unvermeidbaren landwirtschaft-lichen Emissionen zu rechnen ist.	

Plangenaueigkeit		Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genaueigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungspannung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Stadt Lindau (B) noch die Planungsbehörde übernehmen hierfür die Gewähr.
5.	Zeichnerische Festsetzungen Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I/1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)	
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
1.4		Freiflächen-Photovoltaikanlage
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
2.6	GRZ	Maximal zulässige Grundflächenzahl
2.8	H ...	Höhe (Gesamthöhe) der baulichen Anlagen über das natürliche Gelände
3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 BauNVO)	
3.5		Baugrenze; Freiflächen-Photovoltaikanlagen sind nur in diesem Bereich zulässig.
6.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
6.1		Verkehrsflächen
6.4		Ein-/Ausfahrtsbereich
		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
7.	Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanZV)	
		Versorgungsanlagen für Elektrizität; hier Trafostation und Stromspeicher (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanZV; siehe Planzeichnung)
		Hauptversorgungsleitungen unterirdisch, hier Hauptwasserleitung des Zweckverbandes Wasserversorgung, Handwerksgruppe Sigmarzell mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers. (§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
13.	Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 & Nr. 25 BauGB; Nr. 9. & Nr. 13.2. PlanZV)	
13.2		Private Grünfläche als Ortsrandeingerünung ohne bauliche Anlagen
		Zu erhaltender Baum; ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
		Zu pflanzender Nussbaum (<i>Juglans regia</i>), Standort gemäß Planzeichnung; der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
		Zu pflanzender Obsthochstamm, verbindlicher Standort, der innerhalb der privaten Grünfläche um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind bevorzugt Obstsorten aus dem Hinweis zu "Empfehlenswerte Obstbaumarten hinsichtlich des Feuerbrandes" zu verwenden. Die Bäume sind bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
		Zu pflanzender Sträucher, verbindlicher Standort innerhalb der privaten Grünfläche; es sind ausschließlich Straucharten aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" zu verwenden. Aus Gründen der Artenvielfalt sind mindestens sechs verschiedene Straucharten in einem angemessenen Mischungsverhältnis zu verwenden. Die Gehölze müssen gemäß Herkunftsnachweis getriebelheim sein. Die Sträucher sind in Gruppen mit bis zu 5 Individuen (sog. Cluster) anzuordnen. Die Sträucher sind durch regelmäßige Pflege im für den Jahres-Rhythmus durch Rückschnitt zu pflegen, um Beeinträchtigungen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu vermeiden. Die Pflege der Sträucher muss außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen 01.10. und 28.02. erfolgen. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.
14.	Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4, § 9 Absatz 6, § 172 Abs. BauGB)	
14.3		Einzelanlage im Sinne des Denkmalschutzrechtes Hier Baudenkmal Waltersberg 85, ehem. Austragshaus, Akten-Nr. D-776-716-465. Ehem. Austragshaus, eingeschossiger Fachwerkbau mit Hochkeiler und Satteldach, Giebelseite verputzt, mit Vordach, 18. Jh. (§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
15.	Sonstige Planzeichen	
15.13		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 "PV-Freiflächenanlage Waltersberg" der Stadt Lindau (B) sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes. (§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)
Bearbeitungsvermerke		
Datum	Bearbeitungskürzel	Änderungsinhalte
18.01.2024	lb	Vorentwurf für den Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung
29.08.2024	lb	Entwurf für die förmliche Beteiligung
16.12.2024	lb	Entwurf für den Satzungsbeschluss