



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. 99)** 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
- Bauunziungsverordnung 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 Nr. 176)** geändert worden ist

1.3

Festsetzungen zur Grünordnung

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

- max. 21m² Fläche für den Betrieb notwendige, Nebengebäude (z.B. zur Unterbringung von Geräten und Material zur Wartung und Pflege der Fläche) mit einer maximalen Höhe von 5,20m über der Oberkante des natürlichen Geländes
- Speicher/ max. 21m² Fläche für Batteriespeichersysteme zur Speicherung von Strom bestehend aus jeweils einer Container-Einhausung, Speichereinheiten, Transformatoren und Umrichtern mit einer maximalen Höhe von 5,20m über der Oberkante des natürlichen Geländes
- Zäune bis max. 2,40 m Höhe über der Oberkante des natürlichen Geländes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

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

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insensitend eingekerkerte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insensitend Lampen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außenbeleuchtung von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50m über der Oberkante des endgültigen Geländes. Eine dauerhafte Beleuchtung ist unzulässig. Ggf. notwendige Beleuchtungen (bspw. im Bereich der Nebenanlagen) sind daher über Bewegungsmelder zu steuern.

Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von $\geq 1,25$ aufweisen.

Der Einfriedung dienende bauliche Anlagen (z.B. Zäune, Schieber) müssen mit Ausnahme erforderlicher Punktfundamente zur Geländeoberkante hin einen Höhenabstand von mind. 0,20m zum Durchschlüpfen von Kleinbewesen aufweisen. Ausgenommen hiervon ist der Zaun entlang der im Geltungsbereich gelegenen Gemeindefläche. 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 150m, dem Stand der Technik entsprechende Wildwarnelektoren 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. 0,9m, Breite ca. 1,0m, Metallabstand 0,2m) zu errichten.

Die Einfriedung der Anlage (Metallzaun) ist mit selbststimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Auf je 2m 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 Gemeindefläche ist in westliche und östliche Richtung auf den ersten 20m des Zaunes eine Eingrünung durch Rankpflanzen zu unterlassen. Eine Begrünung dieser Abschnitte ist erforderlich, durch regelmäßige Rückschnitte zu verhindern.

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

- Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen sind alle offenen (d.h. nicht durch Pfosten, Wege oder Nebenanlagen versiegelten) Flächen durch Ausbringung einer autochthonen, blüten- und kräuterreichen Saatgutmischung als Extensivweiese auszubilden. Voraussetzung hierfür ist der Abgleich mit der Postivliste für das Ursprungsgebiet. Die Saatgutmischung ist vorab zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landschaftsamt Lindau abzustimmen.
- Zur Ausbringung des Saatgutes sind nach Auswahl der geeigneten Saatgutmischung auf den Flächen Ansaat-Streifen anzulegen. Die Ausbringung 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) sowie 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 10cm 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 Mulchrotern sind aus Gründen des Insekten- und Amphibienschutzes nicht zulässig.
- Auf eine Düngung und den Einsatz von Herbiziden und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

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 baumbezogen 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 Rasenfläche, Drainflurpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- 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-JBaumqualität: 4x x 10
 - Strauchqualität: Größe 80-100, 2 x x 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. Wachsklasse	
Obsthochstämme (ausschließlich Schalen- u. Stenobst sowie nicht oder nur in geringer Maße Feuerbrand gefährdeten Kernobst)	
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Walnuss	Juglans regia

Straucher	
Berberitze	Berberis vulgaris
Roter Hainthorn	Cornus sanguinea
Plattenhäckchen	Euonymus europaeus
Rote heckenleuchtende	Euonymus alatus
Schneie	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rugosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Rank- und Kletterpflanzen	
Efeu	Hedera helix
Gewöhnliche Waldrebe	Clematis vitalba
Hopfen	Humulus lupulus
Echtes Gelbblatt	Lonicera caprifolium
Weiß-Gelbblatt	Lonicera xylosteum
Selbstkletternde Jungfernnelke	Parthenocissus quinquefolia

1.4

Sonstige Vorschriften

1.4.1 Zeitliche Befristung der Nutzung, Folgenutzung

Die festgesetzte Nutzung der im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegenden Flächen für die Bebauung vorgesehenen Flächen "Freiflächen-Photovoltaikanlage" ist ausschließlich für eine Dauer von 40 Jahren ab Inbetriebnahme der Photovoltaik-Freiflächenanlage zulässig.

Nach Ablauf der 40 Jahre hat 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, Materialbeschaffung, Befristung gegenüber Niederschlagswasser

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

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoffbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschützt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 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)

Gemäß den Voraussetzungen der Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur "Bau- und landschaftsplanerischen 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 Milderung (siehe Ziffer 2.2.3.6) können die Auswirkungen auf das Schutzgut auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

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 "Streubestand von Waltersberg bis Sauters und Höhenreute" (Biotopflächen-Nr. 8424-0178-004), innerhalb des Geltungsbereiches liegende Teilfläche. (§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

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 (beispielpflichtig aus der Planzeichnung)

4.4

PV-Modulareihe

4.5

Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Höhengichtlinien (beispielpflichtig aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

4.6

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

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 (BayWalG)

4.12

12m Waldbandabstand bis zur Baugrenze

4.13

Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts, hier gem. § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geschütztes Biotop "Streubestand von Waltersberg bis Sauters und Höhenreute" (Biotopflächen-Nr. 8424-0178-004), außerhalb des Geltungsbereiches liegende Teilfläche.

4.14

Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts, hier gem. § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geschütztes Biotop "Streubestand von Waltersberg bis Sauters und Höhenreute" (Biotopflächen-Nr. 8424-0178-004), außerhalb des Geltungsbereiches liegende Teilfläche.

4.15

Empfehlenswerte Obstbaumsorten hinsichtlich des Feuerbrandes

4.16 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 Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenschichten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsfächen 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, Baustelleneinrichtungsfächen, Zufahrten und bestehenden 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 betreiben und zu dokumentieren (vgl. BodSchV § 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-Arbeitsstelle "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 durch 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 bestehende bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingepflanzt werden. Hiebstellen zur Gestaltung der temporären Baustellen-einrichtungsfächen sind im Leitrad zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichsten Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unmöbte 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 bauseitig als sehr gering eingestuft. Sind Halbleiterschicht, Kontakte oder Verlotungen aufgrund von Beschädigungen der Module durch Hagel oder Brand der Witterung ausgesetzt, kann eine Auslaugung von Blei oder Cadmium nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher sind beschädigte Module aus Gründen des vorsorgenden Bodenschutzes schnellstmöglich zu entfernen und nicht längere Zeit auf der Anlagenfläche zu belassen.

4.17 Grundwasserschutz

Zur Reinigung der Freiflächen-Photovoltaikanlage werden keine Reinigungsmittel verwendet. Aufgrund des gewählten technischen Konzepts mit einem ausreichenden Neigungswinkel werden die Solarmodule durch Regen gereinigt, so dass keine gesonderte Reinigung notwendig ist. Sollte eine Reinigung der Solarmodule dennoch notwendig werden, erfolgt die Reinigung ausschließlich mit Wasser. Das Regenwasser, welches auf die elektrische Anlage fällt, wird nicht belastet und versickert über die belebte Bodenschicht. Eine Kontamination des Grundwassers kann ausgeschlossen werden.

4.18 Grundwasser und Drainagen

Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenwasser dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

4.19 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (A1MBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserersorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200m nicht überschreiten.

4.20 Altlasten

Im Plangebiet sind keine kartierten Altlasten betroffen. Sollten wider Erwarten dennoch Altlasten vorliegen bzw. organoleptisch auffälliges Material angetroffen werden, so sind das Wasserversorgungsamt Kempten und das Landschaftsamt 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 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. 1 BayDSchG).

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 freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 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 BLFD zu melden.

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLFD zu übergeben. (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Lage des Plangebietes mit unweidbaren landwirtschaftlichen Emissionen zu rechnen ist.

4.22 Planengaugkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausfertigungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Stadt Lindau (B) noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Zeichnerische Festsetzungen Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 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 Sigmarszell mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsnetzes

(§ 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 Ortsrandeengrünung ohne bauliche Anlagen

Zu erhaltender Baum; ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

Zu pflanzender Nussbaum (Juglans regia), 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 3,00m verschiebbare ist; es sind bevorzugt Obstsorten aus dem Hinweis zu "Empfehlenswerte Obstbaumsorten hinsichtlich des Feuerbrandes" zu verwenden. Die Bäume sind bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

Aus Gründen der Artenvielfalt sind mindestens sechs verschiedene Straucharten in einem angemessenen Mischungsverhältnis zu verwenden. Die Gehölze müssen gemäß Herkunftsort des gebietsspezifischen sein. Die Sträucher sind in Gruppen mit 4 bis 5 Individuen (sog. Cluster) anzurorden.

Die Sträucher sind durch regelmäßige Pflege im fünf-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. Austrags-haus, Akten-Nr. D-7-76-116-465.

Ehem. Austrags-haus, eingeschossiger Fachwerkbau mit Holzeckler und Satteldach, Giebelseite verbrettert, mit Vorhang 18. Jh.

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

15. Sonstige Planzeichnungen

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 137 "PV-Freiflächenanlage Waltersberg" der Stadt Lindau (B) sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 137 "PV-Freiflächenanlage Waltersberg" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 29.08.2024 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 28.05.2024.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 137 "PV-Freiflächenanlage Waltersberg" wird die Begründung vom 29.08.2024 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) hat in der Sitzung vom 25.10.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.01.2024 hat in der Zeit vom 19.02.2024 bis 22.03.2024 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.10.2023 hat in der Zeit vom 13.02.2024 bis 22.03.2024 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.

Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Die Stadt Lindau (B) hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt

Lindau (B), den

Dr. Claudia Alfons

Oberbürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz