



Projekt-Nr. 7047-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Bebauungsplan und Grünordnungsplan

„Darast und Umgebung – 22. Änderung PV-Anlage Koppenlohe/Gemeindever- bindungsstraße“

Markt Bad Grönenbach



Teil B: Textliche Festsetzungen

Entwurf i. d. F. vom 27. Januar 2026



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Vorschriften	3
II.	Textliche Festsetzungen	4
1	Art der baulichen Nutzung	4
2	Maß der baulichen Nutzung	4
3	Überbaubare Grundstücksflächen	5
4	Nutzungsabgrenzung – Baurecht unter aufschiebender Bedingung	5
5	Verkehrsflächen	5
6	Grünordnung im Bereich des Sondergebietes Photovoltaik	6
7	Gestaltungsfestsetzungen	6
8	Bodenschutz	7
III.	Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	8
1	Denkmalschutz	8
2	Niederschlagswasser	8
3	Immissionsschutz	8
4	Reinigung der PV-Module	8
5	Bodenschutz	9
6	Hochwasserangepasste Bauweise	9
7	Nachrichtliche Anpassung von Nutzungen	9
IV.	Inkrafttreten und Ausfertigung	10

Präambel

Der Markt Bad Grönenbach, Landkreis Unterallgäu, erlässt aufgrund des § 2, des § 9, des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan und Grünordnungsplan als Satzung:

Bebauungsplan und Grünordnungsplan

„Darast und Umgebung – 22. Änderung PV-Anlage Koppenlohe/Gemeindeverbindungsstraße“, Markt Bad Grönenbach

Satzung

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes und Grünordnungsplanes „Darast und Umgebung – 22. Änderung PV-Anlage Koppenlohe/Gemeindeverbindungsstraße“, Markt Bad Grönenbach gilt die von Kling Consult GmbH, Burgauer Str. 30, 86381 Krumbach ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen und textlichen Hinweisen sowie nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen (Teil A), die zusammen mit den nachstehenden Textlichen Festsetzungen und Hinweisen (Teil B) jeweils in der Fassung vom TT. Monat 2025 den Bebauungsplan und Grünordnungsplan „Darast und Umgebung – 22. Änderung PV-Anlage Koppenlohe/Gemeindeverbindungsstraße“, Markt Bad Grönenbach bilden.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom TT. Monat 2025 liegen dem Bebauungsplan und Grünordnungsplan „Darast und Umgebung – 22. Änderung PV-Anlage Koppenlohe/Gemeindeverbindungsstraße“, Markt Bad Grönenbach bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und Grünordnungsplanes „Darast und Umgebung – 22. Änderung PV-Anlage Koppenlohe/Gemeindeverbindungsstraße“, Markt Bad Grönenbach wird durch die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung (Teil A) gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet „Photovoltaik“

1.1.1 Der in der Planzeichnung mit SO gekennzeichnete Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ festgesetzt.

1.1.2 Es sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- a) Solarmodule in aufgeständerter, nicht nachgeführter Bauweise, gegründet auf Ramm- oder Drehfundamenten mit Stringwechselrichtern
- b) Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen (Unterbringung von Übergabestationen, Trafos usw.)
- c) Energiespeicher
- d) Wege
- e) Einfriedungen

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Zulässige Grundfläche (gem. § 16 und § 19 BauNVO)

2.1.1 Die von Betriebsgebäuden/Batteriespeichern und Modulflächen horizontal überdeckte Fläche darf maximal 60 % der Sondergebietsfläche (GRZ 0,6) betragen.

2.1.2 Die maximal zulässige Grundfläche für Betriebsgebäude und Batteriespeicher beträgt insgesamt 2.000 m².

2.2 Anlagen- und Gebäudehöhe (gem. § 16 und § 18 BauNVO)

2.2.1 Modulhöhe (HBA)

Die zulässige Höhe der Solarmodule beträgt max. 4,0 m über natürlichem Gelände.

Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe der Solarmodule (HBA) ist die natürliche Geländeoberfläche. Die natürliche Geländeoberfläche ist definiert durch die genehmigte Abbausohle der Kiesgrube plus 1 m Rekultivierungsauftrag. Maßgeblicher Bezugspunkt für das bestehende Gelände ist der jeweils höchst gelegene Punkt im Bereich der einzelnen baulichen Anlagen.

Oberer Bezugspunkt ist jeweils die Mitte der Modulaußenkante am jeweiligen Hochrand.

2.2.2 Gebäudehöhe Betriebsgebäude/Batteriespeicher (GH)

Die zulässige Gebäudehöhe der im Sondergebiet Photovoltaik zulässigen Betriebsgebäude und Batteriespeicher beträgt maximal 4,0 m.

Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe der Betriebsgebäude/Batteriespeicher (GH) ist die natürliche Geländeoberfläche. Die natürliche Geländeoberfläche ist definiert durch die genehmigte Abbausohle der Kiesgrube plus 1 m Rekultivierungsauftrag. Maßgeblicher Bezugspunkt für das bestehende Gelände ist der jeweils höchst gelegene Punkt im Bereich der einzelnen baulichen Anlagen.

Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe der Betriebsgebäude/Batteriespeicher (GH) ist der höchste Punkt des Gebäudes.

2.2.3 Abstände

Der Abstand zwischen der Geländeoberkante und der Unterkante der Solarmodule muss mindestens 0,8 m betragen.

Unterer Bezugspunkt der Solarmodule ist die jeweilige Unterkante der Solarmodule am tiefsten Punkt. Maßgeblicher Bezugspunkt für die Geländeoberkante ist der jeweils höchst gelegene Punkt im Bereich der einzelnen Solarmodule.

3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die im Sondergebiet zulässigen baulichen Anlagen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

4 Nutzungsabgrenzung – Baurecht unter aufschiebender Bedingung

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Für den nordwestlichen Teil des SO wird festgesetzt, dass die im Sonstigen Sondergebiet „Photovoltaik“ zulässigen Nutzungen erst dann zulässig sind, wenn der Kiesabbau zum Abschluss gekommen ist und die Fläche im gekennzeichneten Bereich entsprechend der geltenden Rekultivierungsaufgaben rekultiviert worden ist.

5 Verkehrsflächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist die Anlage einer Gemeindeverbindungsstraße einschließlich Fahrbahnen und zugehörigen Banketten zulässig. Böschungen und erforderliche Geländeänderungen zur Angleichung der Höhenlage der Straßentrasse an den angrenzenden Bestand sind auch außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

6 Grünordnung im Bereich des Sondergebietes Photovoltaik

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Schmetterlings- und Wildbienensaum

Im Bereich zwischen Einfriedung und Grundstücksgrenze ist ein Schmetterlings- und Wildbienensaum zu pflanzen. Die Ansaat erfolgt mit standortheimischer, autochthoner Saatgutmischung gemäß Positivliste des LfU in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Die Pflege der Staudensäume soll zur Förderung der Insektenvielfalt alle 2 Jahre abschnittsweise erfolgen (vollständige Mahdgutabfuhr, Mahd nicht vor dem 15.06.).

6.2 Betriebsfläche

6.2.1 Mit Ausnahme der Betriebsgebäude/Batteriespeicher und Erschließungswege sowie dem randlichen Schmetterlings- und Wildbienensaum ist im gesamten Sondergebiet Photovoltaik ein mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland des Biotopnutzungstyps G211 gem. Biotopwertliste BayKompV zu entwickeln.

6.2.2 Die Ansaat erfolgt durch Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen (vgl. Fachinformationen zur Mahdgutübertragung LANUV 2022)) oder durch Ansaat mit einer zum Erreichen des Entwicklungsziels G211 geeigneten, gebietseigenen und zertifizierten Saatgutmischung (UG 16) jeweils in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

6.2.3 Die bislang grünlandgenutzten, bereits rekultivierten Flurstücke im Plangebiet sind vor Ansaat 1 bis 2 Jahre durch Mahd und Abfuhr des Mahdgutes auszumagern und anschließend streifenweise einzusäen. Zur Vorbereitung des Saatbettes sind diese Flurstücke vor der Ansaat teilweise umzubrechen. Der Umbruch soll auf jeweils 30 % der Fläche der grünlandgenutzten Flurstücke streifenförmig erfolgen.

6.2.4 Die sich derzeit noch im Kiesabbau befindlichen Flächen sind nach Abschluss des Kiesabbaus sowie der Rekultivierung gemäß 6.2.2 anzusäen.

6.2.5 Die Pflege erfolgt durch 1- bis 2-schürige Mahd/Jahr bei Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk mit Entfernung des Mahdguts oder standortangepasster Beweidung.

6.3 Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Auf Mulchen ist zu verzichten.

6.4 Die festgesetzten Pflanzungen und die Ansaat sind spätestens zwei Jahre nach Inbetriebnahme der PV-Anlage im jeweiligen Abschnitt durchzuführen.

7 Gestaltungsfestsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

7.1 Einfriedungen

Einfriedungen des Sondergebietes Photovoltaik sind als Drahtzäune oder Stahlgitterzäune bis zu einer Höhe von 2,5 m inklusive Übersteigungsschutz zulässig. Zaunsockel sind unzulässig, zwischen Zaununterkante und der Geländeoberfläche muss ein Spalt von mindestens 20 cm verbleiben. Einfriedungen müssen auf der Innenseite der Eingrünung Baugebiet errichtet werden.

8 Bodenschutz

Um eine Belastung des Bodens/des Grundwassers zu verhindern, sind im Sondergebiet Photovoltaik Rammpfosten mit einer hohen Korrosionsbeständigkeit (z. B. Zinkmagnesium-Beschichtung) zu verwenden.

III. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter gemäß Denkmalkartierung der bayerischen Vermessungsverwaltung bekannt. Es wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: 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. 2 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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2 Niederschlagswasser

Im Bereich der PV-Anlage anfallendes Niederschlagswasser tropft frei von den Solarmodulen bzw. der Dachfläche der Betriebsgebäude/Batteriespeicher ab und versickert wie bisher über die belebte Bodenzone. Die vorgesehenen Energiespeicher werden auf Streifenfundamenten errichtet, auch hier kann anfallendes Niederschlagswasser versickern. Versickerungseinrichtungen oder Rückhaltemaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Eine gezielte erlaubnispflichtige Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser findet nicht statt.

3 Immissionsschutz

Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu aktiven Kiesabbaubereichen und landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Plangebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen nicht ausgeschlossen.

4 Reinigung der PV-Module

Zur Reinigung der PV-Module darf ausschließlich Wasser (ggf. mit biologisch abbaubaren Zusätzen) verwendet werden.

5 Bodenschutz

5.1 Grundlegende Bodenschutzmaßnahmen bei Bautätigkeiten

- 5.1.1 Für alle Bodenarbeiten gelten die technischen Regeln DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ sowie die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“.
- 5.1.2 Ein Befahren des Bodens ist zu unterlassen, sofern der Boden durch nasse Witterung oder entsprechende Bodenverhältnisse verdichtet oder anderweitig geschädigt werden könnte. Sofern dies nicht möglich ist, sind lastverteilende Maßnahmen (bspw. Nutzung von Bodenschutzmatte) gemäß DIN 19639 vorzusehen.
- 5.1.3 Baustelleneinrichtungsflächen sowie Lagerflächen innerhalb des Plangebiets sind bevorzugt auf bereits versiegelten bzw. verdichteten Flächen einzurichten. Bauflächen, die im Verlauf des Vorhabens vollständig versiegelt werden, sind ebenfalls als Baustelleneinrichtungsfläche heranzuziehen, um somit eine Beeinträchtigung umliegender Böden zu vermeiden bzw. zu minimieren.
- 5.1.4 Mögliche Erschließungswege im Sondergebiet Photovoltaik sind bodenschonend zu befahren (bspw. durch Nutzung lastenverteiler Maßnahmen).
- 5.1.5 Der Vermeidung von Verdichtung und damit einhergehender verringerter Infiltrationsfähigkeit des Bodens ist besondere Beachtung zu schenken. Aus diesem Grund sollten ausschließlich Kettenfahrzeuge genutzt werden (Pressung max. 15 kPa).

6 Hochwasserangepasste Bauweise

Bei Starkniederschlägen muss in Teil- und Randbereichen des Plangebietes mit mäßigem bis hin zu starkem Abfluss gerechnet werden. Zudem befinden sich Teilbereiche des Geltungsbereiches in Geländesenken mit potenziellen Aufstaubereichen. Insofern wird eine hochwassersichere Anordnung elektronischer Anlagenteile empfohlen.

7 Nachrichtliche Anpassung von Nutzungen

Innerhalb und angrenzend an das Plangebiet bestehen diverse rechtskräftige Bebauungspläne. Sofern durch die Neutrassierung der Gemeindeverbindungsstraße innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Restflächen außerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche entstehen, werden für diese Flächen die sich aus den angrenzenden/betroffenen Bebauungsplänen und Grünordnungsplänen „Darast und Umgebung“ in der 9., 11., 20. Änderung und im Bereich der PV-Anlage Dießlings II – Erweiterung ergebenden relevanten Nutzungen nachrichtlich dargestellt.

IV. INKRAFTTRETEN UND AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan und Grünordnungsplanes „Darast und Umgebung – 22. Änderung PV-Anlage Koppenlohe/Gemeindeverbindungsstraße“, Markt Bad Grönenbach tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes und Grünordnungsplanes „Darast und Umgebung – 22. Änderung PV-Anlage Koppenlohe/Gemeindeverbindungsstraße“, Markt Bad Grönenbach gemäß § 10 Abs. 3 BauGB werden die Festsetzungen der Bebauungspläne und Grünordnungspläne „Darast und Umgebung“ in der Urfassung und in der 1., 2. und 10. Änderung, soweit diese innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und Grünordnungsplanes „Darast und Umgebung – 22. Änderung PV-Anlage Koppenlohe/Gemeindeverbindungsstraße“ liegen, geändert und vollständig ersetzt.

Markt Bad Grönenbach, den

.....
Erster Bürgermeister

(Siegel)