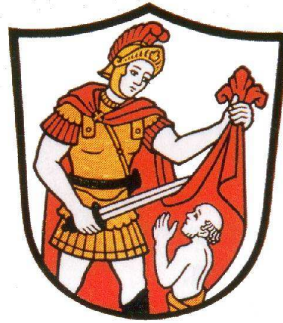


Stadt Marktoberdorf



SATZUNG

10.07.2026

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 82
„Freiflächenphotovoltaikanlage westlich Burk (Geltnachtal)“
mit integriertem Grünordnungsplan

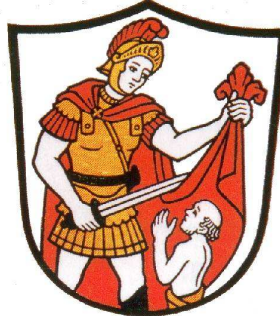
Auftraggeber:

Stadt Marktoberdorf

Richard-Wengenmeier-Platz 1, 87616 Marktoberdorf

Tel.: 08342-4008-0

Fax: 08342-4008-65



Planung Städtebaulicher Teil:

MOD-PLAN Ingenieurbüro für Bauwesen

Poststraße 5, 87616 Marktoberdorf

Tel.: 08342-705167-0

Fax: 08342-705167-9



Grünordnung:

MATTHIAS KIECHLE –LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

Stapferweg 10, 87459 Pfronten

Tel.: 08363-3306 055

Fax: 08363-3306 057

Die Stadt Marktoberdorf erlässt aufgrund

der § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts
(Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90))

in der jeweils gültigen Fassung, folgende Satzung:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 82 „Freiflächenphotovoltaikanlage westlich Burk (Geltnachtal)“ mit integriertem Grünordnungsplan gilt für den auf beiliegenden Lageplan (M 1 : 1.000) gekennzeichneten Bereich der Gemarkung Bertoldshofen, auf den Grundstücken Fl.-Nr. 270 und Fl.-Nr. 271 mit ca. 3,6 ha.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 82 „Freiflächenphotovoltaikanlage westlich Burk (Geltnachtal)“ mit integriertem Grünordnungsplan besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem Teil in der Fassung vom 10.07.2026 und dem textlichen Satzungsteil vom 10.07.2026, sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 10.04.2026. Der Satzung ist eine Begründung in der Fassung vom 10.07.2026, ein Umweltbericht in der Fassung vom 10.07.2026, und ein Hydrogeologischer Kurzbericht in der Fassung vom 04.07.2023 beigelegt.

§ 3

Art der baulichen Nutzung

Der in der Planzeichnung mit SO gekennzeichnete Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Agri-Photovoltaik“ festgesetzt. Es handelt sich bei der Freiflächen-PV-Anlage um eine besondere Solaranlage im Sinne von § 48 Abs. 1 Nr. 5 Buchstabe c EEG.

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Solarmodule in nachgeführten Form (Trackeranlage)
- Betriebs- und Versorgungsgebäude (z. B. Trafostation, Wechselrichter, etc.), die unmittelbar der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen
- Landwirtschaftliche Nutzung

Nach Ende der Photovoltaiknutzung (Befristung auf 25 Jahre) sind die baulichen und technischen Anlagen rückstandslos zu entfernen, dazu wird ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Die Folgenutzung nach endgültigem Rückbau der Module ist „Fläche für die Landwirtschaft“.

§ 4

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Die maximale Grundflächenzahl bezieht sich auf die Grundfläche aller baulichen Anlagen (Module und Trafostationen usw.) und ist hier auf 0,30 festgesetzt.
- H ba Die Höhe aller baulichen Anlagen ist bis zu einer Höhe von maximal 3,50 m über dem natürlichen Gelände zulässig, dies schließt die Solarmodule und auch Trafogebäude ein.

§ 5

Baugrenzen, Bauweise und Gestaltung

Solarmodule sowie dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen wie Betriebs- und Versorgungsgebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Zufahrten und Erschließungswege, diese dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, sofern sie in einer wasserdurchlässigen Bauweise errichtet werden.

Es gelten die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung Art. 6 BayBO.

Für die Elektrobetriebsgebäude sind Flachdächer zugelassen. Als Wandfarbe sind keine grellen oder leuchtenden Farben, sondern dezente Farbtöne zu wählen.

§ 6

Einfriedungen und Geländegestaltung

Ein Zaun kann innerhalb des gesamten Geltungsbereiches errichtet werden, soweit er aus versicherungstechnischen Gründen erforderlich ist. Maximale Zaunhöhe ist 2,5 m inklusive Übersteigenschutz bei einer Bodenfreiheit von 20 cm, Mauern und Sockel sind nicht erlaubt.

Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist möglichst zu erhalten.

§ 7

Ver- und Entsorgungsleitungen

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich oberirdisch zu führen. Dies gilt auch für die Leitungen im Bereich der Module. Sollten Leitungsgräben unumgänglich sein, sind diese

ausnahmsweise zulässig, wobei die Tiefe der Leitungsgräben auf 80 cm begrenzt ist. Weitere Ausnahmen können nur für die Einspeiseleitung zum Verknüpfungspunkt an das öffentliche Stromnetz zugelassen werden.

§ 8

Oberflächenwasser

Sämtliches im Sondergebiet anfallendes Niederschlagswasser ist breitflächig auf dem Grundstück zu versickern. Niederschlagswasser ist über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern.

§ 9

Bodenschutz

Die Eingriffe in den Untergrund sind nur dann durchzuführen, wenn keine größeren Niederschlagsereignisse zu erwarten sind. Die Arbeiten im geöffneten Untergrund sind zügig durchzuführen und zeitlich zu begrenzen.

Die Eingriffe in den Untergrund und die Deckschichten sind möglichst gering zu halten und auf das unumgänglich notwendige Maß zu beschränken. Dies gilt insbesondere für die Anzahl der Rammpfähle.

Bei der Gründung mit Rammpfählen ist auf Alternativen zu verzinktem Stahl auszuweichen (unverzinkter Stahl, Aluminium, Edelstahl, wirkungsstabile Beschichtungen).

Für die Hauptzufahrten in die Anlage und für temporäre Baustraßen innerhalb der Anlage ist die Grasnarbe durch das Verlegen von Geotextil und Schüttung von Kiestragschichten oder durch Verwendung von Baggermatratzen zu schützen.

Das Verwenden von Baumaterialien mit auswaschbaren oder auslaugbaren wassergefährdenden Stoffen (z. B. Recyclingmaterial, Schlacke, Imprägniermittel) ist unzulässig.

Ober- und Unterboden sind getrennt auszuheben und nach Abschluss der Arbeiten schichtengerecht wiedereinzubauen.

Um den Boden so wenig wie möglich zu verdichten, sind Baumaschinen mit geringem Bodendruck (Pressung max. 15 kPa) zu verwenden.

Unmittelbar nach Beendigung der Maßnahme sind beschädigte Stellen der Grasnarbe mit standortgerechter Grassaat anzusäen.

Während der gesamten Bauphase ist die Einhaltung der geforderten Auflagen, insbesondere die Umsetzung des Bodenschutzkonzepts und die Dokumentation der durchgeführten Maßnahmen durch eine erfahrene bodenkundliche Baubegleitung gemäß DIN 19639 sicherzustellen. Die bodenkundliche Baubegleitung dient als Ansprechperson für die Behörden und dem Wasserversorgern und ist diesen vor Baubeginn namentlich mitzuteilen (dies kann im Zuge der E-Mail zur Baubeginnanzeige erfolgen).

§ 10

Betrieb und Rückbau der PV-Anlage

Die Module dürfen ausschließlich mit Wasser ohne Reinigungsmittel gereinigt werden.

Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel zum Einsatz kommen.

Sollten in den ersten fünf Jahren nach Inbetriebnahme bei Starkregen Oberflächenabflüsse und/oder Erosion festgestellt werden, sind abflussverzögernde Maßnahmen nachträglich durchzuführen.

Bei einem späteren Rückbau der PV-Anlage sind alle Bodeneingriffe (Kabelgräben, Fundamente, usw.) fachgerecht zurückzubauen und die Bodenfunktionen entsprechend wiederherzustellen.

Der Rückbau der Anlage ist ebenfalls von einer bodenkundlichen Baubegleitung zu begleiten.

§ 11

Ausgleichsbedarf

Gemäß den Hinweisen zur Bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung für PV-Freiflächenanlagen (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ, Stand 06.05.2025) ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 19.560 Wertpunkten. Mit der Pflanzung der Hecken auf 1.890 m² auf Intensivgrünland und durch die Entwicklung von artenreichen Säumen und Staudenfluren auf einer Fläche von 1.280 m² wird das Kompensationserfordernis erfüllt. Angaben zu den Vermeidungsmaßnahmen und den definierten Kriterien enthält der Umweltbericht.

§ 12

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

Zur Kompensation ist im Südwesten des Geltungsbereichs eine Fläche von insgesamt 1.890 m² mit gebietsheimischen Sträuchern und Kleinbäumen als naturnahe Hecken von etwa 7 bis 15 m

Breite zu bepflanzen und diese entsprechend zu entwickeln. Des Weiteren sind artenreiche Säume und Staudenfluren auf einer Fläche von 1.280 m² mit mind. 4 m Breite entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze zu entwickeln. Detaillierte Angaben zu den Vermeidungsmaßnahmen und den definierten Kriterien enthält der Umweltbericht und der Lageplan im Anhang.

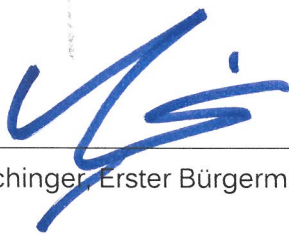
Zur Eingrünung und Kompensation von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden Hecken mit einer Breite von 2 - 3 m (1-reihig, Pflanzabstand < 1 m) entlang der südlichen Grundstücksgrenze sowie Einzelbäume entlang der östlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Die Hecken sollten alle 15 – 20 Jahre abschnittsweise auf Stock gesetzt werden, um einer Vergreisung entgegenzuwirken. Die festgesetzten Einzelbäume bleiben stehen. Pflegemaßnahmen zur Entwicklung und Unterhalt sind im Umweltbericht beschrieben.

§ 13

Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 82 „Freiflächenphotovoltaikanlage westlich Burk (Geltnachtal)“ mit integriertem Grünordnungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Marktoberdorf, den 03.08.2026



Michael Eichinger, Erster Bürgermeister

Hinweise:

Immissionsschutz

Die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen kann Staubemissionen verursachen, die sich auf den PV-Modulen niederlegen. Daraus können keine Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden, diese sind dauerhaft und entschädigungslos zu dulden (§ 906 BGB).

Denkmalschutz

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 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 DSchG:

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.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu in Marktoberdorf.

Wasserschutz

Die Maßgaben des LfU-Merkblatts 1.2/9 für die weitere Schutzzone sind konsequent umzusetzen.

Die Maßgaben des Bodenschutzkonzepts zur Errichtung einer PV-Anlage gem. DIN 19639 der Tellus GmbH, Buchloe, vom 08.12.2025 sind konsequent umzusetzen.

Der Lage im Wasserschutzgebiet und den Erfordernissen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist mit größter Sorgfalt und Vorsicht Rechnung zu tragen. Nachteilige Auswirkungen auf die Wassergewinnung, sowie eine Gefährdung und Verunreinigung des Untergrundes und des Grundwassers sind zuverlässig zu vermeiden.

Ausführung der Arbeiten

Bei der Bauausführung muss ein Höchstmaß an Sauberkeit und Sicherheit im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt werden.

Leitungsgräben sollten aus Gründen des Erosionsschutzes möglichst quer zum Talabfluss (d. h. höhenlinienparallel / ohne Gefälle) errichtet werden.

Die Schutzfunktion der Deckschichten ist weitestgehend zu erhalten.

Bleibende Verletzungen der schützenden Bodendeckschicht sind zu vermeiden; für eine ordnungsgemäße Wiederherstellung der Deckschicht ist zu sorgen.

Die Baumaschinen und Baufahrzeuge sind nachts sowie an Wochenenden und Feiertagen außerhalb des Schutzgebiets abzustellen. Sollte es unumgänglich sein, Fahrzeuge oder Maschinen an der Einsatzstelle im Schutzgebiet zu belassen, sind diese mit ausreichend dimensionierten Schutzwannen auszustatten.

Sämtliche Baumaschinen ohne Straßenzulassung sind mit biologisch rasch abbaubaren Ölen, Hydraulikölen und Schmiermitteln auszurüsten, sofern diese marktverfügbar sind.

Aggregate für handgeführte Baumaschinen sind vor Ort in geeigneten Auffangbehältern zu betreiben.

Baustelleneinrichtungen oder -lager sind außerhalb des Schutzgebietes zu errichten.

Sollte eine / ein Baustelleneinrichtung oder -lager im Schutzgebiet unumgänglich sein, ist dies mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten im Vorfeld abzustimmen.

Das Aufstellen von Behältern mit wassergefährdenden Flüssigkeiten (z. B. Treibstoffe, Schmiermittel) sowie das Betanken, Reparieren, Warten, Reinigen und Abstellen von für die Baumaßnahme notwendigen Maschinen und Baufahrzeugen innerhalb des Wasserschutzgebietes ist nicht zulässig. Sollte ein Betankungsvorgang unumgänglich sein, ist mit Hilfe geeigneter und ausreichend dimensionierter Auffangwannen sicherzustellen, dass während des Betankungsvorgangs keine Untergrundverunreinigung durch auslaufenden Kraftstoff eintritt.

Die bodenkundliche Baubegleitung ist vom Genehmigungsinhaber hinsichtlich der einzuhaltenden Auflagen zu unterweisen und hat diese Auflagen in schriftlicher Form mit sich zu führen.

Sämtliche an der Baumaßnahme Beteiligten (Baufirmen, Maschinen- und Fahrzeugführer, Bauarbeiter) sind vom Genehmigungsinhaber oder einer von ihm beauftragten und unterwiesenen Person bzgl. der besonderen Sorgfalt für Arbeiten im Trinkwasserschutzgebiet vor Beginn der Bauarbeiten aufzuklären und entsprechend zu unterweisen.

Auf die Baustelle im Wasserschutzgebiet sind nur Fahrzeuge, Baumaschinen und Geräte zuzulassen, die sich in einem technisch einwandfreien, sauberen, öl- und treibstoffsicheren Zustand befinden. Sie sind vor Zulassung für den Baustellenbetrieb dahingehend durch die örtliche Bauüberwachung zu überprüfen.

Die Baubegleitung hat arbeitstäglige Inspektionen durch Sichtkontrollen an den Baufahrzeugen und Maschinen vorzunehmen.

Baumaschinen und Baufahrzeuge mit Tropfverlusten bei Treibstoffen oder Hydraulik sind umgehend von der Baustelle zu verweisen.

Jegliche Vorfälle, die eine Untergrund- bzw. Grundwasserverunreinigung durch wassergefährdende Stoffe besorgen lassen, sind unverzüglich dem Wasserversorger, dem Landratsamt Ostallgäu - Untere Wasserrechtsbehörde - und dem Wasserwirtschaftsamt Kempten mitzuteilen.

Um unnötige Zeitverzögerungen zu vermeiden, ist im Vorhinein eine Liste mit den zuständigen Ansprechpartnern und Telefonnummern zu erstellen und an einer geeigneten Stelle zugänglich zu machen.

Für das Verhalten bei Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. defekte Baumaschinen, die zu Ölverlust führen) ist ein Maßnahmenplan aufzustellen. Die Vorhaltung einer angemessenen Menge Ölbindemittel ist sicherzustellen. Sollten trotz aller Vorsicht wassergefährdende Flüssigkeiten austreten, so ist das verunreinigte Erdreich umgehend auszuheben und umweltgerecht zu entsorgen.

Betrieb der PV-Anlage

Die elektrischen Bauteile (Module, Schalter, Kabelverbindungen, etc.) sind regelmäßig, mindestens 1 x jährlich von einer sachkundigen Person zu überprüfen, schadhafte Teile sind umgehend zu reparieren oder auszutauschen.

Die Wartungen und Reparaturen sind zu dokumentieren und in einem Betriebstagebuch festzuhalten.

Das Betriebstagebuch ist dem Landratsamt Ostallgäu - Untere Wasserrechtsbehörde – oder dem Wasserwirtschaftsamt auf Verlangen vorzulegen.

Die PV-Anlage darf sich nicht nachteilig auf die Rechte Dritter auswirken (z. B. durch ggf. aufgestautes oder umgeleitetes Wasser).

Pflanzempfehlung

Hochstämme / Einzelbäume (H 3xv mDb 14-16)

Obstbäume (Apfel, Birne, Zwetschge)

Acer campestre aut. 6.1

Prunus avium FoVHgV 814 04

Sorbus aria aut. 6.1

Sorbus aucuparia aut. 6.1

Bäume (v.Hei 125-150) in Hecken

Acer campestre aut. 6.1

Malus silvestris aut. 6.1

Prunus avium FoVHgV 814 04

Sorbus aria aut. 6.1

Sorbus aucuparia aut. 6.1

Sträucher (vStr. 60-100)

Cornus sanguinea aut. 6.1

Corylus avellana aut. 6.1

Crataegus monogyna aut. 6.1

Euonymus europaeus aut. 6.1

Ligustrum vulgare aut. 6.1

Lonicera xylosteum aut. 6.1

Prunus spinosa aut. 6.1

Rosa canina aut. 6.1

Salix caprea aut. 6.1

Sambucus nigra aut. 6.1

Viburnum lantana aut. 6.1

Aufgestellt:

Marktoberdorf, 10.07.2026

MOD-PLAN

Dipl.-Ing. (FH) Burhanettin Emek

Verfahrensvermerke:

Die Stadt Marktoberdorf hat in der Sitzung vom 18.09.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 82 „Freiflächenphotovoltaikanlage westlich Burk (Geltnachtal)“ beschlossen

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.07.2024 bekannt gemacht, gemäß § 2 Abs. 1 Bau GB.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 01.07.2024 bis 02.08.2024, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand vom 01.07.2024 bis 05.08.2024, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Der Stadtrat Marktoberdorf nimmt die Stellungnamen und Anregungen des frühzeitigen Verfahrens zur Kenntnis, trifft abwägende Entscheidungen und billigt den Entwurf in der Fassung vom 17.12.2024 zur öffentlichen Auslegung.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 31.01.2025 bis 07.03.2025, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB statt.

Beteiligung der Behörden und Stellen Träger öffentlicher Belange mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 31.01.2025 bis 07.03.2025 stattgefunden.

Der Stadtrat Marktoberdorf nimmt die Stellungnamen und Anregungen zur Kenntnis, trifft abwägende Entscheidungen und billigt den Entwurf in der Fassung vom 10.04.2026 zur erneuten öffentlichen Auslegung.

Nach Abwägung hat die Stadt Marktoberdorf mit Beschluss des Stadtrates vom 27.07.2026 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 82 „Freiflächenphotovoltaikanlage westlich Burk (Geltnachtal)“ gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 10.07.2026 als Satzung beschlossen.

Die ordnungsgemäße Durchführung der oben genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt:

Marktoberdorf, den 29.07.2026


Michael Eichinger, Erster Bürgermeister