

---

# GEMEINDE HURLACH



Landkreis Landsberg am Lech

---

## ERWEITERUNG UND 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

„Photovoltaikanlage Obere Kolonie“  
mit integrierter Grünordnung

### A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

VORENTWURF

**Vorabzug vom 07.03.2025**

Fassung vom 18.03.2025

---

# OPLA

Büro für Ortsplanung  
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 24113

Bearbeitung: AG

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>4</b>
<b>A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>5</b>
§ 1 Art der baulichen Nutzung .....	5
§ 2 Maß der baulichen Nutzung .....	5
§ 3 Dächer .....	5
§ 4 Einfriedung, Nebenanlagen.....	5
§ 5 Erschließung .....	6
§ 6 Ver- und Entsorgung .....	6
§ 7 Grünordnung .....	7
§ 8 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme .....	7
§ 9 Freiflächengestaltung.....	8
§ 10 Schutz des Gehölzbestandes und der Trockenrasenbestände .....	8
Inkrafttreten .....	9
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>10</b>
1. Denkmalschutz.....	10
2. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....	10
3. Niederschlagswasser .....	11
4. Landwirtschaft.....	11
5. Brandschutz .....	12

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Hurlach erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, folgende

### **Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplans „Photovoltaikanlage Obere Kolonie“**

als Satzung.

#### Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 18.03.2025 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

B) Planzeichnung in der Fassung vom 18.03.2025 mit:

- Geltungsbereich, M 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 18.03.2025

## INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

### A) Textliche Festsetzungen

Im Wesentlichen handelt es sich bei den Änderungen um redaktionelle Anpassungen. Zusätzlich wurden die Installation von Videoüberwachungssystemen als zulässig erklärt. Die Modulhöhen sowie Nebenanlagen dürfen anstatt bisher 3,5 m nun 4,0 m betragen und als Befestigungssystem werden zusätzlich Ramppfosten sowie Anlagen zur Energiespeicherung zugelassen.

Das bestehende Sondergebiet SO1 wurde um das geplante Sondergebiet SO2 erweitert. Die Festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind ausschließlich dem SO1 zugeordnet.

*Änderungen gegenüber den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Photovoltaikanlage Obere Kolonie“ vom 03.07.2007 sind in blauer Schriftfarbe hervorgehoben.*

### B) Planzeichnung

Die Festsetzungen durch Planzeichen wurden um das SO2 mit den Eingrünungsmaßnahmen erweitert. Zusätzlich wurde eine Verkehrsfläche in den Geltungsbereich mit aufgenommen um den Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan zu entsprechen. Verkehrsflächen innerhalb des Sondergebietes werden nicht mehr festgesetzt.

Bestehende Planzeichen, betreffend der Ausgleichsmaßnahmen, wurden unverändert beibehalten.

## A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

- (1) Innerhalb des Geltungsbereiches wird für die Nutzung regenerativer Sonnenenergie **das Gebiet als ein** „Sondergebiet“ (SO) gemäß § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung **für eine** Photovoltaik-Anlage festgesetzt.
- (2) Die Errichtung von **bis zu fünf** Betriebsgebäuden für Stromtransformation innerhalb des Sondergebietes ist zulässig.
- (3) **Anlagen die der Speicherung von Energie dienen.**

### § 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

---

- (1) Innerhalb der überbaubaren Grundflächen ist die Aufstellung von Modulreihen bis zu einer Höhe von **3,5 4,0** m über dem Bestandsgelände zulässig.
- (2) Die Gründung der Solarmodule hat über **Erdschraubanker oder Rammpfosten** zu erfolgen.
- (3) Die Betriebsgebäude dürfen jeweils eine maximale Grundfläche von 3,5 x 9 m einnehmen, die maximale Höhe der Betriebsgebäude darf inklusive Dach **3,5 4,0** m nicht übersteigen.
- (4) Die Abstände zwischen den Modulreihen orientieren sich an den technischen Notwendigkeiten.

### § 3 DÄCHER

---

Die Betriebsgebäude sind mit einem Flachdach oder einem flach geneigten Dach zu versehen. Pultdächer sind zulässig.

### § 4 EINFRIEDUNG, NEBENANLAGEN

---

- (1) Eine Einfriedung der Solaranlage ist mit einem Maschendrahtzaun mit dreireihigem Übersteigenschutz (Stacheldraht) bis zu einer Gesamthöhe von 2,5 m zulässig.

Der Zaun ist so zu gestalten, dass Kleintiere die Möglichkeit der Querung des Zaunes haben.

- (2) Masten für die Installation von Videoüberwachungssystemen sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Die maximale Höhe der Masten darf 6,0 Meter über der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten.

## § 5 ERSCHLIEßUNG

---

~~Die Erschließung erfolgt über die im Planteil dargestellten Wege.~~ Die Wege dürfen nicht befestigt werden, ein Bodenabtrag ist erlaubt. Die Erschließungswege können mit einer wassergebundenen Decke versehen werden.

## § 6 VER- UND ENTSORGUNG

---

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind als Erdleitungen zu verlegen.

## § 7 GRÜNORDNUNG

---

Entlang der [B-17 Kreisstraße \(K LL 20\)](#) und im Norden des Plangebiets ist eine Hecke ([Eingrünung](#)) mit einer Höhe von bis zu fünf Meter anzupflanzen. Diese ist dreireihig auszubilden.

Mindestqualität Sträucher: 2x verpfl. 60-100; mdst. 1 Strauch je m<sup>2</sup>

<i>Cornus mas</i>	<i>Kornelkirsche</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Roter Hartriegel</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Haselnuss</i>
<i>Crataegus monogyna/laevigata</i>	<i>ein-, zweigriffeliger Weißdorn</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Liguster</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Rote Heckenkirsche</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>
<i>Prunus padus</i>	<i>Traubenkirsche</i>
<i>Rhamnus cathartica</i>	<i>Kreuzdorn</i>
<i>Rhamnus frangula</i>	<i>Faulbaum</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Hundsrose</i>
<i>Rubus spec.</i>	<i>Brombeere, Himbeere</i>
<i>Salix caprea</i>	<i>Sal-Weide</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Viburnum lantana</i>	<i>Wolliger Schneeball</i>
	<i>Wildrosen</i>

### Gehölzpflanzung Typ II

Im Süden der Photovoltaikanlage ist eine Hecke mit einer Höhe, die der Höhe der errichteten Module entspricht gemäß Angabe für Sträucher Typ I nach Art Umfang und Qualität anzupflanzen (Abgrenzung siehe Festsetzungen durch Plan)

Die angestrebte Höhenentwicklung der Hecken ist durch entsprechende Pflegemaßnahmen sicherzustellen.

## § 8 NATURSCHUTZFACHLICHE AUSGLEICHSMABNAHME

---

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft [im Sondergebiet SO1](#) werden die im Planteil dargestellten Bereiche zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ausgleichsflächen festgesetzt.

Auf diesen Flächen ist eine ökologische Aufwertung durch die Herstellung von Mager- und Trockenrasen durchzuführen. Hierzu ist im Osten entlang des Sondergebietes der Oberboden abzuschleiben (Abgrenzung siehe Festsetzung durch Plan). Die Offenhaltung der so entstehenden Sukzessionsfläche kann durch Schafbeweidung oder jährliche Mahd erfolgen.

Im Südosten ist extensives Grünland durch Ausmagerung (Schafbeweidung) zu entwickeln. Das Abschleiben des Oberbodens ist hier nicht notwendig.

*Hinweis:*

*Für die in der Planzeichnung festgesetzte Sondergebietsfläche SO2 ist kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich. Es wird auf das Schreiben „Bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 05.12.2024 verwiesen.*

## **§ 9 FREIFLÄCHENGESTALTUNG**

---

- (1) Sämtliche Grundstücksbereiche mit Ausnahme des unmittelbaren Bereichs der Betriebsgebäude sind wasserdurchlässig zu gestalten. Der überstellte Bereich mit Solarmodulen einschließlich der erforderlichen Pflegewege ist als extensive Wiesenflächen anzulegen und zu pflegen. Die Pflege kann auch durch Beweidung mit Schafen und Ziegen erfolgen.
- (2) Der Bereich der Zufahrten kann auch als Kiesrohboden angelegt werden.
- (3) Die Verwendung von Agrochemikalien ist unzulässig.

## **§ 10 SCHUTZ DES GEHÖLZBESTANDES UND DER TROCKENRASENBESTÄNDE**

---

Sämtliche umgebende Baum- und Gehölzbestände, vor allem die an grenzenden Gehölze und Bäume im Norden, Osten und Süden, mit Ausnahme einer Fichte (siehe Festsetzung durch Plan) sind zu erhalten. Ferner ist v. a. während der Bauphase darauf zu achten und auszuschließen, dass die östlich angrenzenden Magerrasenstandorte beeinträchtigt werden



**INKRAFTTRETEN**

---

Der Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplans „Photovoltaikanlage Obere Kolonie“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Hurlach, den .....

.....

Andreas Glatz, Erster Bürgermeister

(Siegel)

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. DENKMALSCHUTZ

---

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind ebenfalls dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 BayDSchG)

#### 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.

#### Art. 9 Abs. 1 BayDSchG:

Bewegliche Bodendenkmäler oder Teile davon, die herrenlos oder so lange verborgen gewesen sind, dass ihr Eigentümer nicht mehr zu ermitteln ist, werden unabhängig von einer Eintragung nach Art. 2 Abs. 1 mit der Entdeckung Eigentum des Freistaates Bayern. Sie sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben.

### 2. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

---

#### 2.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen, kontaminiertes Erdreich o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 BayBodSchG und Art. 12 Abs. 2 BayBodSchG).

#### 2.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der

Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

### **2.3 Bodenschutz**

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

## **3. NIEDERSCHLAGSWASSER**

---

Bei der Versickerung des Niederschlagswassers sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

## **4. LANDWIRTSCHAFT**

---

### **4.1 Staubemissionen**

Die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen kann Staubemissionen verursachen, die sich auf den PV-Modulen niederlegen. Daraus können keine Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.

## 4.2 Abstände

### Art. 47 AGBGB

Gemäß Art. 47 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) kann der Eigentümer eines Grundstücks verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.

### Art. 48 AGBGB

Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.

## 5. BRANDSCHUTZ

---

Wegen der nur geringen Brandlast der Photovoltaikanlage kann der erforderliche Brandschutz über die örtliche Feuerwehr sichergestellt werden. Als Rettungsweg stehen die an das Plangebiet angrenzenden und allgemein als Erschließung dienenden Wirtschaftswege zur Verfügung.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“, der eingeführten Technischen Regel „Richtlinien für die Flächen der Feuerwehr“, des gemeinsamen Arbeitsblattes der DVGW und AGBF Bund zur Löschwasserversorgung Stand Oktober 2018 sowie des Arbeitsblattes W 405 des DVGW ist zu achten.

Die Anfahrtswege müssen für eine Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von max. 10 t ausgelegt sein. Sofern die Anlage mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegt, sollte eine Feuerwehrezufahrt vorgesehen werden.

Im Falle eines Brandes verschafft sich die Feuerwehr auch bei geschlossenem Tor Zugang. Ein gewaltloser Zugang wäre über die Einrichtung eines Feuerwehrschränke TYP 1 (nicht VdS-angewiesen) möglich.

Um einen Ansprechpartner im Schadensfall erreichen zu können, sollte am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die bauliche Anlage angebracht sein und dies der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt werden.

Adresse und Erreichbarkeit des zuständigen Energieversorgungsunternehmens sind der Brandschutzdienststelle mitzuteilen.