

- Teil B -

Gemeinde Oberschweinbach
Landkreis Fürstentfeldbruck



Bebauungsplan
„Freiflächenphotovoltaikanlage Rambachfeld“

- VORENTWURF -

T E X T T E I L

vom 15.12.2025

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Die Gemeinde Oberschweinbach erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 79 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 4 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden

Bebauungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage Rambachfeld“

als Satzung:

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Plangebiet „Freiflächenphotovoltaikanlage Rambachfeld“ gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A), die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), jeweils in der Fassung vom 15.12.2025, den Bebauungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage Rambachfeld“ bildet.

Die Begründung mit vorläufigem Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 15.12.2025 liegt dem Bebauungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage Rambachfeld“ ebenfalls bei.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Freiflächenphotovoltaikanlage Rambachfeld“ umfasst das Grundstück Flur Nr. 457 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 457/2 (Herrnzeller Straße), jeweils Gemarkung Oberschweinbach, nördlich der Ortslage Oberschweinbach unmittelbar westlich der Kreisstraße FFB 2. Der konkrete räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

1.3 Baunutzungsverordnung

Für den Bebauungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage Rambachfeld“ gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.07.2023.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Der in der Planzeichnung (Teil A) mit „SO_{EE}“ gekennzeichnete Bereich ist als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien - Sonnenenergie (Freiflächenphotovoltaikanlage)“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

2.1.2 In dem Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Solarmodule (Photovoltaikanlagen) in aufgeständerter Form,
- Technikgebäude und technische Anlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen (z.B. Transformatorenstation, Wechselrichter, Kabelleitungen, Übergabestation etc.),
- Anlagen zur Speicherung der erzeugten elektrischen Energie (Batteriespeicher, etc.),
- Anlagen zur Überwachung (z. B. Kameras etc.) der Freiflächenphotovoltaikanlage,
- Zufahrten und Wartungsflächen.

2.1.3 Im Sondergebiet sind die baulichen Anlagen einschließlich aller Nebeneinrichtungen und Fundamente nach Nutzungsaufgabe der Photovoltaikanlagen vollständig zurückzubauen. Die Folgenutzung ist Fläche für die Landwirtschaft.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Maßgebend ist dabei die in der Planzeichnung (Teil A) als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien - Sonnenenergie (Freiflächenphotovoltaikanlage)“ (SO_{EE}) festgesetzte Fläche.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

2.3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

2.3.2 Die für die Freiflächenphotovoltaikanlage erforderlichen Technikgebäude (Trafostation, Übergabestation etc.) sowie die Anlagen zur Speicherung

elektrischer Energie sind nur innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und dürfen eine maximale Gesamtgrundfläche von 150 m² nicht überschreiten.

2.4 Höhenlage baulicher Anlagen, Bezugspunkte

2.4.1 Photovoltaikmodule dürfen eine Gesamthöhe von maximal 4,00 m, bezogen auf die natürliche Geländeoberkante, nicht überschreiten. Der Solarmodultisch muss mindestens 0,80 m über der natürlich anliegenden Geländeoberkante errichtet werden. Als Bezugspunkt gilt die im Plangebiet jeweils vorherrschende natürliche Geländeoberkante, die nicht verändert werden darf.

2.4.2 Bei der Errichtung sonstiger Technikgebäude (Trafostationen etc.) und der Anlagen zur Speicherung der erzeugten elektrischen Energie (Batteriespeicher, etc.) ist eine maximale Gebäudeoberkante von 4,00 m, bezogen auf die natürliche Geländeoberkante im Bereich des jeweiligen Gebäudemittelpunktes, einzuhalten. Ein geringfügiges Eingraben in das bestehende Gelände bis zu einer Tiefe von maximal 0,80 m ist zulässig.

2.5 Gestaltung

2.5.1 Für Technikgebäude und Anlagen zur Speicherung ist ein Flachdach oder flachgeneigtes Satteldach mit einer Dachneigung von maximal 20° zulässig. Für die Dacheindeckung von flachgeneigten Satteldächern ist Material in den Farben naturrot bis rotbraun zu verwenden.

2.5.2 Sämtliche Technikgebäude sind mit einer einheitlichen Fassade, Dachform und Dachneigung auszuführen.

2.5.3 Anlagen zur Überwachung der Freiflächenphotovoltaikanlage dürfen eine Gesamthöhe von 5,0 m, bezogen auf die natürliche Geländeoberkante, nicht überschreiten und müssen sich in die Gestaltung der Einfriedung der Anlage integrieren. Als Bezugspunkt gilt die am Standort der Überwachungsanlage jeweils vorherrschende natürliche Geländeoberkante, die nicht verändert werden darf.

2.5.4 Sämtliche Leitungen, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen, sind unterirdisch zu führen.

2.6 Einfriedungen

2.6.1 Einfriedungen mit Übersteigschutz sind als Gitter- oder Maschendrahtzäune in dunkler Farbgebung oder feuerverzinkt bis zu einer maximalen

Höhe von 2,20 m über der natürlichen Geländeoberkante zulässig. Die Einfriedungen dürfen entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) nur entlang des Randbereiches des Sondergebietes ausgebildet werden.

2.6.2 Bei der Errichtung von Zäunen ist mindestens 15 cm von der anstehenden natürlichen Geländeoberkante abzurücken. Sockel sind generell unzulässig.

2.6.3 Im Bereich der Ein-/Ausfahrtsbereiche zur unmittelbar anliegenden Herrnzeller Straße (Flur Nr. 457/2, Gemarkung Oberschweinbach) ist eine Toranlage mit Übersteigschutz bis zu einer maximalen Höhe von 2,20 m über der natürlichen Geländeoberkante zulässig. Diese ist mit Gitter- oder Maschendrahtelementen auszubilden.

2.7 Grünordnung

2.7.1 Allgemeine Festsetzungen zur Vermeidung / Minimierung von zu erwartenden baubedingten Beeinträchtigungen

Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18 320, DIN 18 915 und DIN 18 300 zu beachten.

DIN 18 320: Grundsätze des Landschaftsbaus

DIN 18 915: Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke

DIN 18 300: Erdarbeiten

2.7.2 Allgemeine Festsetzungen zur Vermeidung / Minimierung von zu erwartenden anlagebedingten Beeinträchtigungen

2.7.2.1 Interne Erschließungsflächen

Im Sondergebiet sind sämtliche zur Wartung der Photovoltaikmodule und zugehörigen Technikgebäude bzw. Anlagen zur Speicherung benötigten Wege, Zufahrten und Wartungsflächen wasserdurchlässig zu gestalten bzw. unbefestigt zu lassen. Die untergeordneten Anlagenbestandteile (Wechselrichter, Übergabestation, etc.) sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Nicht mehr benötigte Versiegelungsflächen und Wege aus der Bautätigkeit etc. sind rückzubauen.

2.7.2.2 Gründung der Photovoltaikmodule

Im Rahmen der Modulaufständerung ist auf massive Fundamente zu verzichten. Die erforderlichen Stützen sind unmittelbar in den Untergrund zu rammen. Großflächige Versiegelungen bzw. Gründungsbauwerke aus Beton, etc. sind für die Modulaufstellung unzulässig.

2.7.2.3 Ansaat im Bereich der Photovoltaikmodule

Sämtliche nicht befestigte Flächen im Plangebiet sind mit einer standortgerechten arten- und blütenreichen Wiesenmischung (Regio Saatgut der Ursprungsregion 16) anzusäen. Das Regio-Saatgut ist mit der Positivliste des Landesamtes für Umwelt abzugleichen und muss einen Kräuteranteil von mindestens 30 % aufweisen. Die Flächen unter den Modulen sind zweimal jährlich (1. Mahd nach 15. Juni; 2. Mahd nach 15. August) zu mähen (Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk; Schnitthöhe 10 cm) und das Mähgut abzutransportieren. Alternativ kann auch eine extensive Beweidung der Fläche mit Schafen etc. durchgeführt werden. Das Mulchen der Wiesenflächen sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Düngemitteln oder Pflanzenstärkungsmitteln sind generell nicht zulässig.

2.7.2.4 Gehölzbestand im westlichen Randbereich

Der in der Planzeichnung (Teil A) als zu erhalten dargestellte Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen. Alle Eingriffe (Leitungsstrassen etc.), die nach DIN 18920 zu einer Schädigung der Bäume führen können, sind in einem Abstand von weniger als 1,5 m zur Kronentraufe der Bestandsgehölze zu unterlassen.

2.7.2.5 Gehölzpflanzungen im Randbereich der Anlagen

Auf den in der Planzeichnung (Teil A) als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Randbereichen der Sondergebietsflächen ist eine freiwachsende Hecke zu entwickeln. Mindestens 60 % dieser entsprechend gekennzeichneten Flächen sind mit locker verteilten Strauchgruppen (Sträucher gemäß nachfolgender Artenliste, 1 Pflanze/4 m²) in mindestens 2 Reihen dicht zu bepflanzen. Die gehölzfreien Flächen sind als Saumstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. In diesen Bereichen ist eine Blümmischung aus autochthonem Saatgut (Wildbienen- und Schmetterlingssaum) zu verwenden. Die Umsetzung der randlichen Grün- und Gehölzstrukturen hat spätestens eine Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme der Freiflächenphotovoltaikanlage zu erfolgen.

Die Flächen sind extensiv zu pflegen. Die Saumbereiche sind alle 1 bis 2 Jahre im Herbst zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Düngemitteln oder Pflanzenstärkungsmitteln sowie das Mulchen sind unzulässig. Die Gehölzpflanzungen sind ggf. nach Bedarf abschnittsweise (Abschnitt maximal 25 m) auf den Stock zu setzen.

Artenliste – Sträucher:

Mindestpflanzgröße: 2 x verpflanzt, Strauch, 60-100 cm hoch

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crateagus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa glauca	Zaunrose
Rosa canina	Wildrose
Salix caprea	Saalweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

2.7.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

1 V:

Im Jahr der Errichtung der Anlage: Vermeiden jeglichen Aufwuchses auf Flurnummer 457, Gemarkung Oberschweinbach, durch witterungsangepasste regelmäßige Bearbeitung (Grubbern).

2 V:

Während der Bautätigkeit: Vergrämen von Boden- / Wiesenbrütern durch die Aufstellung von Vertikalstrukturen (Stangen mit angebrachtem Flatterband) auf Flurnummer 457, Gemarkung Oberschweinbach.

2.8 Grundwasserschutz

Das im Bereich des Sondergebietes (SO_{EE}) anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten und breitflächig vor Ort über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

3. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage Rambachfeld“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

4. Hinweise durch Text und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

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 Grundstückes, 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 aufgeführten Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf 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 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

4.2 Altlasten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Fürstenfeldbruck zu verständigen, welche die weiteren Schritte in die Wege leitet.

4.3 Bauwasserhaltungen und wild abfließende Wasser

Sofern durch zu Tage tretendes Grund- und Schichtenwasser Bauwasserhaltungen erforderlich werden sollten, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Fürstenfeldbruck erforderlich.

Bei Starkniederschlägen kann es generell zu Beeinträchtigungen durch wild abfließendes Wasser kommen. Entwässerungseinrichtungen sind hier so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt bzw. auf den privaten Grundstücksflächen im Plangebiet zurückgehalten werden kann. Zum Schutz der einzelnen (Technik-)Gebäude und Anlagenbestandteile vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf benachbarte Grundstücke abgeleitet werden darf.

4.4 Vorsorgender Bodenschutz

Um Verdichtungen vorzubeugen soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen und geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) auszuwählen.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

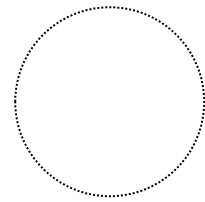
4.5 Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der

Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

Die der Planung zu Grunde liegenden kommunalen Vorschriften und Regelwerke können in der Gemeindeverwaltung Oberschweinbach, bei der auch der Bebauungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage Rambachfeld“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

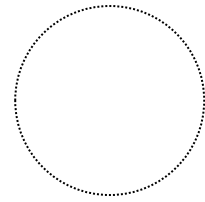
Oberschweinbach, _____



Norbert Riepl
Erster Bürgermeister

Siegel

Ausgefertigt, _____



Norbert Riepl
Erster Bürgermeister

Siegel