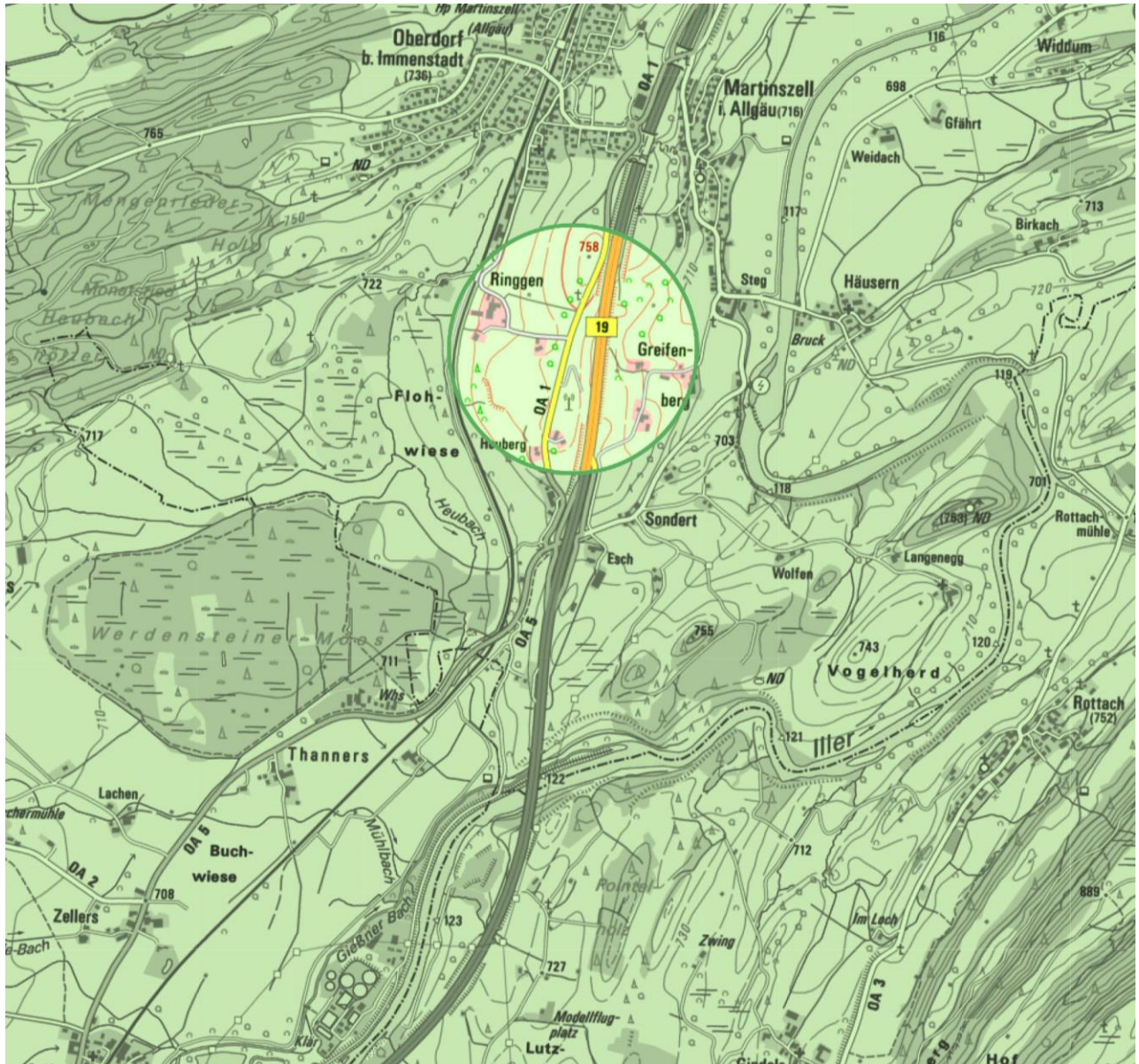




Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)	4
3	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)	11
4	Hinweise und Zeichenerklärung	12
5	Satzung	19
6	Begründung – Städtebaulicher Teil	21
7	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	30
8	Begründung – Sonstiges	59
9	Begründung – Bilddokumentation	61
10	Verfahrensvermerke	62

- | | | |
|-----|---|--|
| 1.1 | Baugesetzbuch | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung | (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) |
| 1.3 | Planzeichenverordnung | (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV |
| 1.4 | Planungssicherstellungsgesetz | (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2023 (BGBl. I Nr. 344) |
| 1.5 | Bayerische Bauordnung | (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) |
| 1.6 | Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern | (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385) |
| 1.7 | Bundesnaturschutzgesetz | (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) |
| 1.8 | Bayerisches Naturschutzgesetz | (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723) |
| 1.9 | Bundes-Immissionsschutzgesetz | (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) |

Planungsrechtliche Festsetzungen (PF)
(mit Angabe der Rechtsgrundlage auf
Grund von § 9 BauGB und der BauNVO)
sowie andere Bestimmungen zur Zuläs-
sigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12
Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der
Rechtsgrundlage)

Freiflächen-
Photovoltaik-
anlage

"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren
Art der baulichen Nutzung" ("Freiflächen-Photovoltaik-
anlage") (siehe Planzeichnung); der gekennzeich-
nete Bereich dient grundsätzlich der Unterbringung
von Anlagen und Gebäuden zur Errichtung und Be-
trieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage.

Zulässig sind:

- aufgeständerte, nicht drehbare Photovoltaikmo-
dule
- das Ständerwerk der Photovoltaikmodule ist ohne
Fundament mit einer maximalen Höhe von 3,00 m
über der Oberkante des natürlichen Geländes zu
gründen
- Anlagen (Transformatoren- und Übergabestation
bis max. 3,00 m Höhe über der Oberkante des na-
türlichen Geländes) ausschließlich zur Umwand-
lung der Spannungen sowie zur Einspeisung des im
Gebiet erzeugten Stroms
- max. 50 m² Fläche für die für den Betrieb notwen-
digen Nebengebäude ausschließlich zur Unterbrin-
gung von Wartungsgeräten und Wartungsmaterial
zur Wartung und Pflege der Fläche (Freischneider,
Rasenmäher o.ä.) mit einer maximalen Höhe von
3,00 m über der Oberkante des natürlichen Gelän-
des
- max. 75 m² Gesamtfläche für Batteriespeichersys-
teme zur Speicherung von Strom bestehend aus
Speichereinheiten, Transformatoren und Umrich-
tern mit einer maximalen Höhe von 3,00 m über der
Oberkante des natürlichen Geländes sowie Blitz-
schutzfangstangen mit einer Höhe von bis zu 10 m
über Oberkante des natürlichen Geländes
- wassergebundene Verkehrsflächen zur inneren Er-
schließung
- Zäune inkl. Toranlage bis max. 2,00 m Höhe über
der Oberkante des natürlichen Geländes (davon

ausgenommen ist der Übersteigschutz von max. 0,10 m)

- eine Werbeanlage pro Geltungsbereich in Form eines Werbeschildes (ausschließlich zur Eigenwerbung), welche in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 5 m² Fläche überschreiten darf.
- ein Überwachungskamera-System auf einem oder mehreren Masten mit einer maximalen Gesamthöhe von 6,00 m über der Oberkante des natürlichen Geländes

(siehe Planzeichnung)

2.2 GRZ

Maximal zulässige Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3 H m

Höhe (Gesamthöhe) der baulichen Anlagen als Höchstmaß bezogen auf die Oberkante des natürlichen Geländes.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)



Baugrenze; Freiflächen-Photovoltaikanlagen sind nur in diesem Bereich zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.5 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.7  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB; Nr.6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.9 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen
Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)
- 2.10 Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser
In dem Baugebiet 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 (z. B. Rammprofile, Einschraubanker) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Kunststoffbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. Zulässig ist auch die Beschichtung mit zinkhaltigen Legierungen, die nachweislich unkritische Korrosions- und Abschwemmraten aufweisen.
(§ 9 Abs.1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 2.11  Private Grünflächen als Ortsrandeingrünung ohne bauliche Anlagen.
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB; Nr.9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen.
Eine Beleuchtung von Werbeanlagen ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sind nicht zulässig.

Es dürfen nur Module zum Einsatz kommen die eine Antireflexbeschichtung aufweisen.

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

Zur Reinigung der Solarmodule darf ausschließlich Wasser ohne Zusätze verwendet werden.

Zäune müssen zum Gelände hin einen Abstand von durchschnittlich mindestens 0,20 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen. Mauern und Palisaden als Einfriedungen sind unzulässig.

Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen ist der eingezäunte Bereich zwischen und unter den PV-Modultischen zu „mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland“ (G212) zu entwickeln. Dabei sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- 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 Extensivwiese auszubilden. Voraussetzung hierfür ist der Abgleich mit der Positivliste für das Ursprungsgebiet. Die Saatgutmischung ist vorab zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Oberallgäu abzustimmen.
- Zur Ausbringung des Saatgutes sind nach Auswahl der geeigneten Saatgutmischung auf den Flächen Ansaat-Streifen anzulegen. Die Ausrichtung der Ansaat-Streifen ist quer zu Bearbeitungsrichtung anzulegen. Es sind mindestens drei räumlich getrennte Ansaat-Streifen anzulegen 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 10 cm 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 Mulchrobotern sind aus Gründen des Insekten- und Amphibienschutzes nicht zulässig. Alternativ ist die extensive

Beweidung mit Schafen möglich. Auf eine Düngung und den Einsatz von Herbiziden und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.13 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken / Wasserdurchlässige Beläge

Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.14 Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- 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. Ausnahmsweise sind solche Obstbaumsorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Hängebirke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Zitterpappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme (ausschließlich
Schalen- u. Steinobst sowie nicht
oder nur in geringem Maße Feuer-
brand gefährdetes Kernobst)

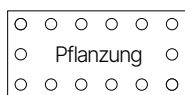
Feld-Ahorn	Acer campestre
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea

Sträucher

Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.15



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung.

In diesen Bereichen sind Bäume und Sträucher als naturnahe Feldhecken zu pflanzen. Aus Gründen der Artenvielfalt sind mindestens zwölf verschiedene Gehölzarten aus der unter Ziffer 2.14 festgesetzten Pflanzliste in einem angemessenen Mischungsverhältnis zu verwenden. Die Gehölze müssen gemäß Herkunftsnachweis gebietsheimisch sein. Die zu bepflanzenden Flächen der zu schaffenden Feldhecken sind in etwa gleichgroße Abschnitte einzuteilen. Erstmalig nach 10 Jahren sind diese Abschnitte jährlich abwechselnd durch Auf-den-Stock-setzen zu pflegen. Einzelne Bäume 1. und 2. Wuchsklasse können dabei als Überhälter stehen bleiben. Abgehende Gehölze sollten möglichst als Torso in der Fläche belassen werden.

Entlang der Kreisstraße OA1 sind ausschließlich Sträucher (keine Hochstämme!) zu verwenden.

Die Pflanzmaßnahmen dürfen angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen nicht beeinträchtigen. Die gesetzlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.16

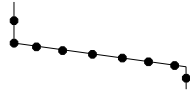


Umgrenzung von Flächen mit **Bindungen für die Erhaltung** von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; **Pflanzbindung**.

Die Gehölzbestände sind zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.17



Abgrenzung ("Nutzungskordel") vom unterschiedlichen Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.18

Zeitliche Befristung der Nutzung, Folgenutzung

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

Nach Ablauf der 40 Jahre zzgl. ggfs. genehmigter Verlängerungszeiträume bzw. bei dauerhafter Aufgabe der Nutzung der Freiflächen-Photovoltaikanlage sind die baulichen Anlagen innerhalb von 6 Monaten zurückzubauen und die Flächen wieder in "Flächen für die Landwirtschaft" umzuwandeln und als solche zu nutzen.

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

2.19



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "PV-Anlagen Heuberg" der Gemeinde Waltenhofen sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

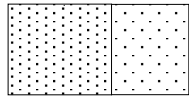
(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

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)

3.1 Ausgleichsbedarf

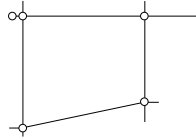
Gemäß den Voraussetzungen der Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur "Bau- und landesplanerischen Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen" (Stand 10.12.2021) kann auf einen externen Ausgleich verzichtet werden, sofern im Bereich einer Photovoltaik-Freiflächenanlage „mäßig extensiv genutztes, artenreiches 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" unter Ziffer 2.12). Es kann folglich davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts verbleiben. Es entsteht kein Ausgleichsbedarf.

4.1



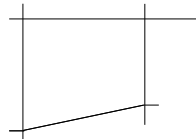
Bestehendes Gebäude (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.3



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.4

418/4

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.5



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

4.6

Naturschutz

Die ggf. erforderliche Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der PV-Module vermieden werden.

4.7

Artenschutz

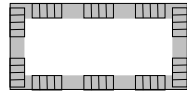
Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, hat eine Beseitigung von Gehölzen zwischen 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen.

Damit Wanderbewegungen von Amphibien und anderen Kleintieren durch das Vorhabengebiet möglich

bleiben, müssen im Rahmen des Bauvorhabens errichtete Zäune und Mauern durchwanderbar gestaltet werden. D. h. ein Bodenabstand von mind. 10 cm ist einzuhalten. Mauern und Palisaden als Einfriedungen sind unzulässig.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe faunistisches Fachgutachten des Dipl.- Biologen Peter Harsch vom 30.07.2023.

4.8



Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG ("Hecken südlich Oberdorf", Biotop-Nr. 8327-0226 (Teilfläche 007 und 010) und "Hecken auf den Moränenzügen südlich Martinszell", Biotop-Nr. 8327-0227 (Teilflächen 001 bis 004)).

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Biotop führen können, sind verboten.

4.9

Empfehlenswerte Obstbaumsorten hinsichtlich des Feuerbrandes

Obstbaumsorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfelsorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschisner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrandkrankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

4.10



Wasserleitung unterirdisch, hier gemeindliche Wasserleitung (siehe Planzeichnung)

4.11



Fernwasserleitung unterirdisch, Fernwasserleitung der Fernwasserversorgung Oberes Allgäu (siehe Planzeichnung)

4.12

Bodenschutz

Die Gefahr einer Bodenkontamination durch PV-Anlagen mit Blei oder Cadmium wird nach derzeitigem Kenntnisstand bei intakten Solarmodulen bauartbe-

dingt als sehr gering eingestuft. Sind Halbleiterschicht, Kontakte oder Verlötlungen aufgrund von Beschädigungen der Module durch Hagel oder Brand der Witterung ausgesetzt, sollten diese aus Gründen des vorsorgenden Bodenschutzes nicht längere Zeit auf der Anlagenfläche verbleiben. Eine Auslaugung von Blei oder Cadmium kann dann nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731 und DIN 19639.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauverantwortlichen eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

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 Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

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 befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

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

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

4.13 Altlasten

Auf dem direkt im Süden der westlichen Fläche angrenzenden Bereich (Fl.-Nrn.: 415/2, 416, 417, 418) befindet sich die nutzungsorientiert entlassene Altlast „Heuberg“ mit der Kataster-Nr.: 78000020. Dort befinden sich abfallrechtlich relevante Restbelastungen im Boden. An der ehemaligen Müllkippe fanden orientierende und Detailuntersuchungen zur Gefährdungsabschätzung statt. Nachdem keine Gefährdung, insbesondere für den Pfad Boden - Grundwasser zu erwarten war, wurde die ehemalige Müllkippe mit Schreiben vom 06.08.2020 nutzungsorientiert entlassen. Belastungen des Bodens sind gleichwohl vorhanden, die bei Bauvorhaben oder Ähnlichem relevant werden können. Die überplante Fläche selbst ist jedoch nicht betroffen.

Sollten wider Erwarten dennoch organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) und das Landratsamt Oberallgäu, technischer Umweltschutz

zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

4.14 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 Kontaminierung des (Grund-)wassers kann ausgeschlossen werden.

Wird verzinktes Material eingesetzt, ist das Niederschlagswasser der Flächen über eine mindestens 30 cm mächtige humose Oberbodenschicht zu versickern. Ein Grundwasserflurabstand von 1,00 m ist einzuhalten.

4.15 Baubeschränkungszone

Im Bereich zwischen 20 m zur B 19 besteht eine Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG. Die Einhaltung der Baubeschränkungszone sowie der hierfür geltenden Auflagen (z.B. Ausschluss auffälliger Farbgestaltungen, Ausschluss von Rauch-, Staub- oder Dampfemissionen, die den Verkehr auf der Bundesstraße beeinträchtigen könnten, Ausschluss von blendenden bzw. ablenkenden Außenbeleuchtungen und Werbeanlagen, Einleitungsverbot von Wasser und Abwasser) wird im Rahmen des jeweiligen bauaufsichtlichen Verfahrens geprüft. Bei den Einzelgenehmigungsverfahren ist eine Beteiligung des Staatlichen Bauamtes Kempten (gem. Art. 65 Abs. 1 BayBO).

4.16 Immissionsschutz

Bei Abweichungen von der im Blendgutachten (IFB Eigenschenk GmbH, Fassung vom 05.04.2024) berücksichtigten Planung, insbesondere hinsichtlich Neigungswinkel und Ausrichtung der Module, ist eine Anpassung des Gutachtens erforderlich bzw. durch ein einschlägiges Fachgutachten oder eine fachgutachterliche Stellungnahme nachzuweisen, dass eine Gefährdung des Straßen- und Schienenverkehrs ausgeschlossen ist und dass die von der Bund/Länder-

Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) genannte tägliche und jährliche Immissionsdauer der Blendwirkung von Photovoltaikanlagen bezüglich des Nachbarschutzes von 30 Minuten pro Tag bzw. 30 Stunden pro Jahr eingehalten wird.

4.17 Brandschutz

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

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

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

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

4.18 Archäologische Denkmalpflege

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z. B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in und der/die Besitzer*in des Grundstücks, sowie der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der/die Finder*in an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er/sie durch Anzeige an den/die Unternehmer*in oder den/die Leiter*in der Arbeiten befreit. 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.

4.19 Landwirtschaftliche Emissionen

Im Umgriff des Plangebietes treten landwirtschaftliche Emissionen auf. Darunter fallen auch die unvermeidbare Staubentwicklung und Steinschlag bei der Bodenbearbeitung landwirtschaftlicher Flächen. Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen muss weiterhin uneingeschränkt möglich sein. Der Betreiber der PV-Freiflächenanlagen hat diese Emissionen hinzunehmen und hat selbst für die ggf. erforderliche Reinigung/Reparatur seiner Solarmodule aufzukommen.

4.20 Ergänzende Hinweise

Sofern der Vorhabensträger ein Überwachungskamerasystem inkl. Aufzeichnungsspeicherung installieren möchte, so hat er dabei sicherzustellen, dass eine Erfassung von öffentlichen Wegeflächen nicht stattfindet.

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o. ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

4.21 Plangengenauigkeit

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

4.22 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Waltenhofen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "PV-Anlagen Heuberg" in öffentlicher Sitzung am 08.01.2025 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "PV-Anlagen Heuberg" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 06.12.2024.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "PV-Anlagen Heuberg" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 06.12.2024 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 12.03.2024.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "PV-Anlagen Heuberg" wird die Begründung vom 06.12.2024 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

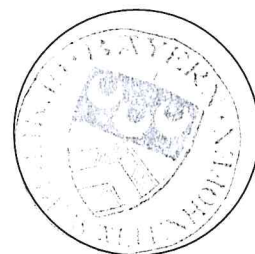
§ 3 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "PV-Anlagen Heuberg" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Waltenhofen, den 16.05.2025



(Hr. Sommer, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich südlich des Ortsteils "Oberdorf b. Immenstadt" im Weiler "Heuberg".
- 6.1.2.2 Das Planungsgebiet teilt sich in zwei Geltungsbereiche. Der östliche Geltungsbereich befindet sich westlich der Bundesstraße B 19 sowie östlich der Kreisstraße OA 1, welche direkt an den Geltungsbereich angrenzt. Der westliche Geltungsbereich grenzt westlich direkt an die Kreisstraße OA 1 "Heuberg" an.
- 6.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 368/1, 418/4, 425, 427 (Teilfläche) und 469.

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Iller Vorbergen geprägt.
- 6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.
- 6.2.1.3 Bei dem östlichen Geltungsbereich ist der höchste Geländepunkt im Westen bei ca. 751,00 m ü. NHN und der niedrigste im Osten bei ca. 744,00 m ü. NHN. Bei dem westlichen Geltungsbereich wiederum liegt der höchste Geländepunkt im Osten auf ca. 748,00 m ü. NHN und fällt bis auf ca. 742,00 m ü. NHN im Westen.

6.2.2 Erfordernis der Planung

- 6.2.2.1 Der Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Absicht eines privaten Investors ("Solarpark Waltenhofen") eine Freiflächen-Photovoltaikanlage südlich des Ortsteiles "Oberdorf b. Immenstadt" im Weiler "Heuberg" zu errichten. Da sich das geplante Vorhaben im Außenbereich gem. §35 BauGB befindet, ist für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes notwendig.

Die Planungen der Vorhabenträgerschaft sind so weit fortgeschritten, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist. Dieser dient als Grund-

lage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Es wird bewusst ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, um Baurecht nur für die Vorhabenträgerschaft und nur für dieses konkrete Vorhaben entstehen zu lassen.

Die Gemeinde ist an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes interessiert, da die Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage einen Beitrag dazu leistet, den bundesweiten Energiebedarf künftig durch regenerative Energien decken zu können. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

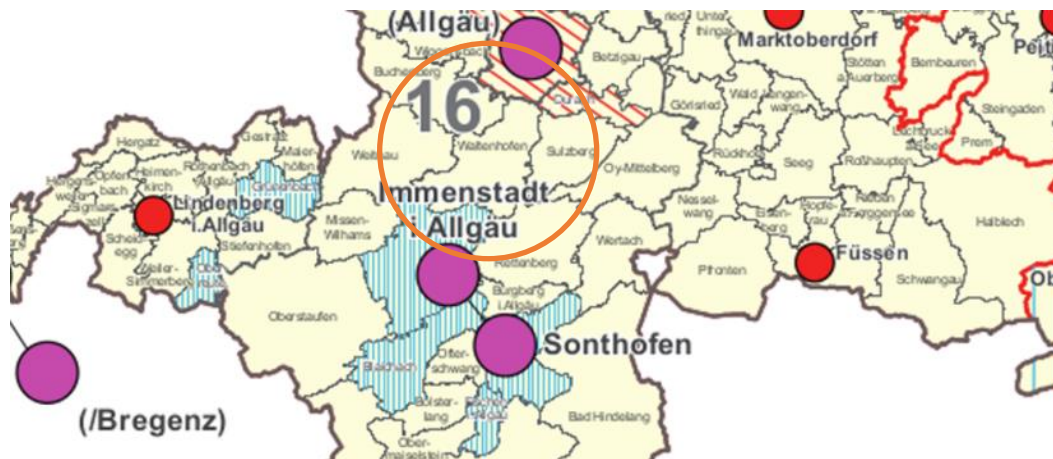
6.2.3 Übergeordnete Planungen

6.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 1.1.2 Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
- 2.1.5 Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Gemeinde Waltenhofen als allgemeiner ländlicher Raum.
- 6.1.1 Die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit Energie ist durch den im überragenden öffentlichen Interesse liegenden und der öffentlichen Sicherheit dienenden Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur sicherzustellen und hat klimaschonend zu erfolgen. Zur Energieinfrastruktur gehören insbesondere
 - Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung,
 - Energienetze sowie
 - Energiespeicher.
- 6.2.1 Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

6.2.3.2 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, Karte Anhang 2 "Strukturkarte", Darstellung als allgemeiner ländlicher Raum



6.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

- A III 1/ A III 2/ Bestimmung der Gemeinde Waltenhofen als Unterzentrum A III 3
- B II 2.4.1 Die Landwirtschaft, einschließlich der Nebenerwerbslandwirtschaft, soll als Wirtschaftsfaktor – aber auch im Hinblick auf ihre landeskulturelle Bedeutung – in der ganzen Region gesichert und gestärkt werden.
- B IV 3.1.2 Durch die verstärkte Erschließung und Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Biomasse, Wasserkraft, Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie soll das Energieangebot erweitert werden.

6.2.3.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

6.2.3.5 Die Gemeinde Waltenhofen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als "Flächen für die Landwirtschaft" sowie "Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen" dargestellt. Da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

- 6.2.3.6 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als "Flächen für die Landwirtschaft" sowie "Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen"



- 6.2.3.7 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.
- 6.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung
- 6.2.4.1 Die Gemeinde ist sich grundsätzlich im Klaren darüber, dass für großflächigere Photovoltaikanlagen Konversionsflächen und andere vorbelastete Flächen herangezogen werden sollten. Allerdings stehen derzeit keine Konversionsflächen oder bereits versiegelte Flächen in der angestrebten Größe zur Verfügung, sodass auf unbebaute Flächen im Außenbereich zurückgegriffen werden muss. Letztlich ist die Gemeinde bei der Umsetzung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf einen Vorhabenträger angewiesen und somit auch auf Flächen, welche der Vorhabenträgerschaft zur Verfügung stehen.

Die Vorhabenträgerschaft hat alternative Flächen in Betracht gezogen. Zwei von insgesamt drei alternativen Flächen befinden sich in einem Überschwemmungsgebiet der Iller und scheiden daher aus. Die letzte in Betracht kommende alternative Fläche betrifft ein aktuelles Gewerbegebiet, welches bereits entwickelt wird und somit auch nicht für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage zur Verfügung steht. Da allerdings die fachlichen Belange zu dem aktuell geplanten Standort abgearbeitet werden können und eine entsprechende Anfrage vorliegt, sieht die Gemeinde den Standort vorliegend als geeignet an.

6.2.4.2 Der gewählte Standort befindet sich im unbeplanten Außenbereich und wird für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage von der Gemeinde Waltenhofen als geeignet angesehen,

- da der Standort den topographischen Anforderungen (keine Verschattung, wenig Geländeneigung) entspricht,
- ein kompakter Zuschnitt des Solarparks möglich ist,
- Vorbelastung durch angrenzende übergeordnete Straßen (Bundesstraße B 19 und Kreisstraße OA 1),
- eine geeignete Erschließung vorhanden ist,
- keine direkte Betroffenheit von geschützten Bestandteilen von Natur und Landschaft gegeben ist,
- Beeinträchtigungen für den Artenschutz durch entsprechende Untersuchungen und Maßnahmen ausgeschlossen werden können
- und die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung (gem. Kartendienst Energie-Atlas Bayern) von 1.150-1.164 kWh/m² einen guten Wert darstellt.

6.2.4.3 Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vor allem auf notwendige Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes, die Abarbeitung der Standortwahl, die einzuhaltenden Anbauverbotszonen zur Kreisstraße und Bundesstraße sowie die Aufnahme einer Rückbauverpflichtung hingewiesen. Darüber hinaus ist eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung sowie ein Blendgutachten erforderlich. Landes- und regionalplanerische Belange stehen der Planung nicht entgegen.

6.2.4.4 Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 1 BauGB wurde neben den negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild v.a. die Themenpunkte Standortwahl, Mindestabstand der PV-Module zur Wohnbebauung, Lärmbelästigung durch Wind, Wertminderung der Grundstücke und Prüfung der wirtschaftlichen Rentabilität aufgeführt.

6.2.4.5 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Photovoltaik-Anlage inkl. u.a. deren notwendigen (Neben-) Anlagen (u.a. Transformatoren und Übergabestation) als auch für die entsprechenden Batteriespeichersystem zu schaffen.

- 6.2.4.6 Der redaktionelle Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

6.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 6.2.5.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungszweckes "Freiflächen-Photovoltaikanlage" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden. Die Art der baulichen Nutzung wird auf das geplante Vorhaben bezogen festgesetzt. Es wird also eine detaillierte Liste an zulässigen Nutzungen ausgearbeitet, die explizit an die für die Errichtung und den Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage angepasst ist. Dies sind insbesondere die Freiflächen-Photovoltaikmodule sowie die Transformatoren und Übergabestation zur Einspeisung der produzierten Elektrizität in das öffentliche Stromnetz. Darüber hinaus sind Nebengebäude mit einer maximalen Fläche von 50 m² und einer Höhe von 3,50 m zulässig, welche zur Aufbewahrung von Wartungsgeräten dienen. Zusätzlich ist ein Zaun zur Einfriedung bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m und eine Werbeanlage mit einer Größe von 2 m² zulässig. Die Errichtung von baulichen Anlagen, die nicht der Erzeugung oder Speicherung von Elektrizität aus solarer Strahlungsenergie dienen, wird damit auf das notwendige Maß begrenzt.

- 6.2.5.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf diejenigen Größen, die notwendig sind, eine eindeutige Abgrenzung des Vorhabens zu gewährleisten.

Die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) ergibt einen möglichst großen Spielraum für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage. Der Wert der GRZ ist so gewählt, dass einerseits die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage erfolgen kann, andererseits wird hierdurch einer potenziellen städtebaulichen Fehlentwicklung durch übermäßige Bebauung entgegengewirkt.

Die Festsetzung einer Gesamthöhe der baulichen Anlagen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung der Freiflächen-Photovoltaikanlage. Die Höhenfestsetzung ist so gewählt, dass die technischen Anforderungen an das Aufständern der einzelnen Solarmodule eingehalten werden. Gleichzeitig trägt sie dazu bei, eine abweichende Bebauung auszuschließen und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu verringern. Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante des jeweiligen PV-Moduls bzw. der höchste Punkt der baulichen Anlagen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der baulichen Anlagen auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Sie sind so gewählt, dass die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage technisch möglich ist und dem Bauherrn eine ausreichende Flexibilität hinsichtlich der exakten Positionierung der einzelnen Photovoltaik-Module verbleibt.

Die im Gebiet erforderlichen Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Fehlentwicklungen sind auf Grund der Lage der Flächen sowie der vorgesehenen Nutzung nicht zu erwarten.

Die festgesetzte Nutzung des Gebietstyps als "Freiflächen-Photovoltaikanlage" ist auf eine Dauer von 40 Jahren ab Inbetriebnahme der Anlage begrenzt. Diese Festsetzung ist in der Wirtschaftlichkeit der geplanten Anlage begründet, deren Lebensdauer begrenzt ist. Nach dem Ende der Nutzung der Anlage bzw. bei dauerhafter Aufgabe der Nutzung der Freiflächen-Photovoltaikanlage ist diese vollständig zurückzubauen und zu entsorgen. Eine dauerhafte Aufgabe liegt vor, wenn die Nutzung der Anlage aufgegeben worden ist und anzunehmen ist, dass die Nutzung auch nicht wieder aufgenommen werden wird. Dies ist jedenfalls dann gegeben, wenn mit der Anlage auf die Dauer von 12 Monaten keine zulässige Nutzung mehr ausgeübt worden bzw. für die Dauer von 12 Monaten kein Strom mehr erzeugt worden ist. Die Gründe für die dauerhafte Aufgabe sind unerheblich. Die Flächen im Plangebiet werden wieder in ihren ursprünglichen Zustand zurückversetzt – als Folgenutzung wird eine landwirtschaftliche Nutzung bestimmt.

6.2.6 Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen

- 6.2.6.1 Die landwirtschaftlichen Belange sind von der vorliegenden Planung in besonderem Maße betroffen. Durch die Planung werden besonders hochwertige landwirtschaftliche Fläche (Vorrangflur II) für 40 Jahre umgewidmet und stehen damit der produktiven Landwirtschaft nicht zur Verfügung. Der Gemeinde ist bewusst, dass eine gewisse Flächenkonkurrenz entstehen kann und die nicht landwirtschaftliche Nutzung von Flächen Auswirkungen auf das allgemeine Pachtpreinsniveau und die Wettbewerbsfähigkeit landwirtschaftlicher Familienbetriebe haben kann. Allerdings ist anzuführen, dass derzeit eine Energieknappheit in Deutschland vorherrscht und die Gemeinde mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage einen Beitrag zum bundesweiten Energiebedarf leisten kann. Darüber hinaus ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan für die Dauer von 40 Jahren ab Inbetriebnahme der Anlage befristet. Die Anlage ist spätestens nach dieser Zeit zurückzubauen. Als Folgenutzung wird eine landwirtschaftliche Nutzung bestimmt. Die Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung steht im Falle von Ackerland nach dem Abbau der Freiflächen-Photovoltaikanlage das Grünlandumbruchverbot nach § 27a Landwirtschafts- und Landschaftskulturgesetz nicht entgegen, da dieses für Flächen die nach dem 01.01.2015 umgewandelt wurden, nicht gilt. Aufgrund der Nutzung als Grünland und der relativ geringen Größe und die Anbindung an bestehende Bebauung sieht die Gemeinde die Fläche für die Nutzung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage als geeignet an. Darüber hinaus weist die Bodengütekarte einen eher geringen Bodenwert auf.

Aus den genannten Gründen misst die Gemeinde dem Belang des Klimaschutzes und der Energieversorgung ein höheres Gewicht bei als den Belangen der Landwirtschaft. Die Gemeinde Waltenhofen ist im Rahmen der Planung zu dem Schluss gekommen, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB gegeben ist, weil auf

Grund der Nutzung als Sonderbaufläche für Freiflächen-Photovoltaikanlagen und der damit verbundenen Anforderungen an die Größe und Lage der Fläche, innerörtliche Brachflächen und Nachverdichtungspotenziale regelmäßig nicht in Frage kommen.

6.2.7 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

6.2.7.1 Durch die IFB Eigenschenk GmbH wurde ein Blendgutachten (Fassung vom 05.04.2024) erstellt.

Mit den im vorliegenden Gutachten durchgeführten Berechnungen für die geplante PV-Anlage Waltenhofen, Martinszell im Allgäu wurden mittels der Software IMMI 30, die durch die Anlage potenziell verursachten Lichtreflexionen, auf die von der PV-Anlage östlich gelegene Bundesstraße B 19, die östlich bzw. westlich verlaufende Kreisstraße OA 1, die im Westen angrenzende Bahnstrecke sowie das umliegende Wohngebiet ermittelt und eingestuft.

Die gutachterliche Bewertung bzw. Abwägung erfolgte ohne rechtliche Wertung.

Bei der Kreisstraße OA 1 wurden jene Blendungen untersucht, welche in Fahrtrichtung Nord und Süd auftreten. Die ermittelten Reflexionen im Bereich der untersuchten Fahrbahn treffen in Fahrtrichtung Nord und Süd mit einem Winkel $> 51^\circ$ und $> 79^\circ$ auf das Sichtfeld des Fahrers auf. Somit ist für den Fahrverkehr von keiner störenden Reflexionswirkung auszugehen.

Rechnerisch treten für die Bundesstraße B 19 sowie für die Bahnstrecke keine Reflexionen, verursacht durch die geplante PV-Anlage, auf.

Für das Wohngebiet können laut der Simulation Blendungen auftreten, jedoch unterschreiten diese im Maximum eine tägliche Blenddauer von 30 Minuten sowie eine jährliche Blenddauer von 30 Stunden, was laut der LAI keine erhebliche Belästigung durch Blendung darstellt.

Nach gutachterlicher Abwägung ist die geplante PV-Anlage unter den genannten Aspekten und bei Würdigung der speziellen Standortbedingungen als genehmigungsfähig einzustufen.

Es ist ein entsprechender Hinweis enthalten, dass bei Abweichungen von der im Blendgutachten berücksichtigten Planung, insbesondere hinsichtlich Neigungswinkel und Ausrichtung der Module, eine Anpassung des Blendgutachtens erforderlich ist.

Im Ergebnis ist jedoch festzuhalten, dass der Vorhabenträger der Empfehlung des Blendgutachters folgt, so dass eine 0-Blendung auf der Bundesstraße erfolgt.

6.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

6.2.8.1 Die Erschließung erfolgt über die Kreisstraße OA 1.

- 6.2.8.2 In Abstimmung mit dem Stattdlichem Bauamt Kempten kann die Anbauverbotszone von ehemals 15,00 m auf nunmehr 8,00 reduziert werden. Die Anbauverbotszone zur Bundesstraße B 19 von 20 m zum Fahrbahnrand wird durch die Planung entsprechend eingehalten.

- 7.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 7.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "PV-Anlagen Heuberg" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 7.1.1.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "PV-Anlagen Heuberg" wird eine PV-Freiflächenanlage ausgewiesen.
- 7.1.1.2 Das Plangebiet liegt südlich des Ortsteiles Oberdorf der Gemeinde Waltenhofen im Bereich "Heuberg". Das Vorhaben gliedert sich in zwei Teilgeltungsbereiche westlich und östlich der Kreisstraße OA 1. Unmittelbar östlich des nordöstlichen Teilgeltungsbereiches verläuft die Bundesstraße 19 (B 19). Beide Teilgeltungsbereiche werden vollständig landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Gehölze kommen im nördlichen und südwestlichen Bereich des nordöstlichen Teilgeltungsbereiches, bzw. im Osten des südwestlichen Teilgeltungsbereiches entlang der Kreisstraße OA 1 vor.
- 7.1.1.3 Wesentliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die Festsetzung einer PV-Freiflächenanlage als Art der baulichen Nutzung mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,40 (nordöstlicher Geltungsbereich) bzw. 0,45 (südwestlicher Geltungsbereich), Gesamthöhe der baulichen Anlagen von 3,00 m als Höchstmaß bezogen auf die Oberkante des natürlichen Geländes, private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung des Plangebietes, Erhalt von Gehölzbeständen (Pflanzbindung) sowie die Neupflanzung von Gehölzbeständen (Pflanzung).
- 7.1.1.4 Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.
- 7.1.1.5 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 52.199 m² (davon 15.343 m² nordöstlicher Teilgeltungsbereich und 36.856 m² südwestlicher Teilgeltungsbereich). Die festgesetzte Fläche zur Art der baulichen Nutzung beträgt 12.376 m² (nordöstlicher Teilgeltungsbereich) bzw. 33.422 m² (südwestlicher Teilgeltungsbereich), die Fläche für private Grünflächen beträgt 2.967 m² (nordöstlicher Teilgeltungsbereich) bzw. 3.434 m² (südwestlicher Teilgeltungsbereich).
- 7.1.1.6 Gemäß den Voraussetzungen der Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur "Bau- und landesplanerischen Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen" (Stand 10.12.2021) kann auf einen externen Ausgleich verzichtet werden, sofern im Bereich einer Photovoltaik-Freiflächenanlage „mäßig extensiv genutztes, artenreiches 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" unter Ziffer 2.12). Es kann folglich davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts verbleiben. Es entsteht kein Ausgleichsbedarf.

7.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

7.1.2.1 Regionalplan:

Für den überplanten Bereich sind die Ziele des Regionalplanes Region Allgäu maßgeblich. Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu (siehe hierzu auch "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung unter Ziffer 6.2.3).

7.1.2.2 Flächennutzungsplan:

Die Gemeinde Waltenhofen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als "Flächen für die Landwirtschaft" sowie "Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen" dargestellt. Da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

7.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Westlich in einer Entfernung von ca. 325 m befindet sich das FFH-Gebiet "Werdensteiner Moos" (Nr. 8327-303). Um zu überprüfen, ob erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes im Vorfeld ausgeschlossen werden können, wurde eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung ausgearbeitet. Im Fazit können erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes ausgeschlossen werden (siehe FFH-Verträglichkeitsabschätzung der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 27.05.2024). Eine weitere FFH-Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

7.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Südwestlich des südwestlichen Teilgeltungsbereiches befindet sich in einer Entfernung von ca. 50 m das gem. Art. 16 BayNatSchG geschützte Biotop "Hecken südlich Oberdorf" (Biotop-Nr. 8327-0226, Teilflächen -009 und -010).
- Östlich des nordöstlichen Teilgeltungsbereiches, jenseits der B 19, befindet sich in einer Entfernung von ca. 30 m das geschützte Biotop "Hecken auf

den Moränenzügen südlich Martinszell" (Biotop-Nr. 8327-0227, Teilflächen -001 bis -004). Weitere Biotope befinden sich im weiträumigeren Umfeld.

- Südlich des nordöstlichen Teilgeltungsbereiches liegt eine bestehende Fläche des Ökoflächenkatasters (ÖFK-Lfd-Nr. 1000690).
- Darüber hinaus liegen keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft im Wirkraum des Vorhabens.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

7.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

7.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

7.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland. Die überplanten Flächen sind vollständig unversiegelt. Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Einsaat von Arten des Dauergrünlands) ist die pflanzliche Artenvielfalt gering. Der Vegetationsbestand setzt sich überwiegend aus Futtergräsern und -kräutern zusammen, von denen die meisten als Stickstoffzeiger gelten. Es gibt demnach keinerlei Hinweise auf besondere oder seltene Artenvorkommen von Pflanzen (bspw. Arten der "Roten Liste").
- Gehölze kommen im Norden und Südwesten des nordöstlichen Teilgeltungsbereiches und im Osten des südwestlichen Teilgeltungsbereiches entlang der Kreisstraße OA 1 vor. Die Gehölzbestände stellen die einzigen ökologisch hochwertigeren Elemente im Plangebiet dar. Insbesondere fehlen ausgedehnte lineare Biotopstrukturen, welche hinsichtlich des Biotopverbundes von Bedeutung sind (bspw. gewässerbegleitende Gehölze). Unbebaute Verbindungen in die offene Landschaft bestehen aufgrund der Verkehrswege beim nordöstlichen Teilgeltungsbereich lediglich in südliche Richtung, beim südwestlichen Teilgeltungsbereich in nördliche, südliche und westliche Richtung.
- Die Durchgängigkeit für Tiere im überplanten Gebiet ist wegen der Kreisstraße OA 1 und der B 19 vorbelastet. Östlich des südwestlichen Teilgeltungsbereiches verläuft die Eisenbahnstrecke von Immenstadt nach Kempten, die sich ebenfalls negativ auf die Durchgängigkeit auswirkt. Die Einschränkungen hinsichtlich der Durchgängigkeit gelten jedoch überwiegend für flugunfähige Tiere. Für flugfähige Tiere ist das weitläufige Umfeld des

Vorhabens aufgrund der geringen Siedlungsdichte diesbezüglich wenig vorbelastet.

- Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und im unmittelbaren Umfeld ist kein Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes (Art. 2 BayWaldG) vorhanden.
- Um das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten beurteilen zu können, wurde das Gebiet durch den Diplom-Biologen P. Harsch durch mehrfache Begehungen untersucht (siehe artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur geplanten „Freiflächen PV-Anlage in Heuberg“ in der Fassung vom Juli 2023). Hierbei konnten drei Amphibien-, vier Libellen- und 19 Vogelarten (davon 10 als Nahrungsgäste, 9 potenzielle Brutvögel) nachgewiesen werden (siehe Ziffer 4 des Fachbeitrags).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

7.2.1.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Das Plangebiet gehört gemäß der digitalen geologischen Karte des BayernAtlas (dGK25, M1:25.000) zur geologischen Einheit der würmzeitlichen Moräne (Till). Die Gesteinsbeschreibung wird entsprechend mit Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt) angegeben. In den Randbereichen der Teilgeltungsbereiche bestehen kleinräumige Übergänge zur geologischen Einheit der unter- bis mittelwürmzeitlichen Schmelzwasserschotter (Übergangsterrasse).
- Gemäß der Übersichtsbodenkarte des BayernAtlas (M1:25.000) haben sich daraus vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über tiefem Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, stark zentralalpin geprägt) gebildet.
- Gemäß Reichsbodenschätzung liegen beim südwestlichen Teilgeltungsbereich nur für dessen Nordosten Angaben vor. Demnach handelt es sich um die Einstufungen LIIIb2 (44/40). Für den nordöstlichen Teilgeltungsbereich liegt die nahezu identische Einstufung LIIIb2 (45/40) vor.
- Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzung im BayernAtlas Plus, geoportal.bayern.de) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:
 - Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses

sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Plangebiet ist mit der Wertklasse 2 als gering einzustufen.

- Das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit der Wertklasse 3 als mittel bewertet.
 - Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Gemäß Bodenschätzung wurde für beide Teilgeltungsbereiche eine Grünlandzahl von 40 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer geringen Ertragsfähigkeit (Wertklasse 2) entspricht.
 - Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahlen der Böden und somit auch deren natürliche Ertragsfähigkeit im geringen Bereich liegen, kann aus Sicht des Naturschutzes von einer höheren Wahrscheinlichkeit ausgegangen werden, im Plangebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die an die Teilgeltungsbereiche angrenzenden Nutzflächen teilweise eine deutlich höhere Ertragsfähigkeit aufweisen (gemäß Bodenschätzung), obwohl innerhalb derselben geologischen Einheit liegend und vergleichbare Nutzungsstrukturen aufweisend. Diese Unterschiede können nicht ganz nachvollzogen werden. Es wird daher davon ausgegangen, dass die tatsächliche Ertragsfähigkeit der Böden im Plangebiet deutlich höher liegt als in der Bodenschätzung angegeben.
- Aufgrund der gegenwärtigen Nutzungen und der unversiegelten Flächen ist davon auszugehen, dass die Böden im Plangebiet weitestgehend unverändert vorliegen und ihre natürlichen Bodenfunktionen nahezu uneingeschränkt erfüllen können.
 - Bei beiden Flächen handelt es sich um ehemalige Kiesgruben, die vor Jahren wiederverfüllt wurden und heute als Grünland genutzt werden. Der südwestliche Teilgeltungsbereich grenzt im Süden direkt an die ehemalige Müllkippe Heuberg der Stadt Immenstadt an. Die ehemalige Müllkippe ist im Altlastenkataster unter der Deponie-Nr. 14302, ABUDIS-Nr. 780 00020 er-

fasst. An der ehemaligen Müllkippe fanden orientierende und Detailuntersuchungen zur Gefährdungsabschätzung statt. Nachdem keine Gefährdung, insbesondere für den Pfad Boden-Grundwasser zu erwarten war, wurde die ehemalige Müllkippe mit Schreiben vom 06.08.2020 nutzungsorientiert entlassen.

- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

7.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Annäherung der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Innerhalb und in der Umgebung des Plangebietes kommen keine Oberflächengewässer vor.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine genauen Informationen vor. Aufgrund des geologischen Untergrunds und der anstehenden Böden (siehe vorherige Ziffer), ist jedoch nicht mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen.
- Die beiden Teilgeltungsbereiche befinden sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

7.2.1.4 Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Im Plangebiet fallen aktuell keine Abwässer an.
- Anfallendes Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Oberbodenschicht bzw. fließt oberflächlich über diese ab.
- Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Gefahrenflächen für extreme (HQ_{extrem}) oder hundertjährige Hochwasser (HQ_{100}).
- Die Topografie des Plangebietes im nordöstlichen Teilgeltungsbereich fällt leicht in östliche Richtung zur B 19 hin ab. Im südwestlichen Teilgeltungsbereich fällt das Gelände leicht in westliche Richtung ab. Daher ist im Zuge von Starkregenereignissen vor allem der oberflächige Abfluss von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet relevant. Mit einem Zufluss ins Plangebiet ist aufgrund der oben beschriebenen Topografie nicht zu rechnen.

7.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", welches generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 6.1°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 1.526 mm relativ hoch. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der im Umfeld verlaufenden Verkehrswege (insbesondere der Kreisstraße OA 1 und der B 19) reichern sich in gewissem Umfang Schadstoffe in der Luft an. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die Gehölze Frischluft produzieren und mit ihrer luftfilternden und temperaturregulierenden Wirkung zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen. Allerdings gibt es keine ausgedehnten und stark verdichteten Siedlungsstrukturen im Umfeld, die davon profitieren könnten.
- Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich aufgrund der Topografie (das Gelände fällt im nordöstlichen Teilgeltungsbereich leicht in östliche Richtung zur B 19 und im südwestlichen Teilgeltungsbereich leicht in westliche Richtung ab) zumindest zeitweise gut ausbilden.
- Durch die vollständig unversiegelten Flächen im Plangebiet kommt es nicht zu Wärmeabstrahlungen und damit zu keinen erheblichen, negativen Auswirkungen auf das Kleinklima.
- Durch die landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Plangebietes kann es bisher in den in der Umgebung vorkommenden Siedlungen (Martinszell im Allgäu, Oberdorf bei Immenstadt) zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z. B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Bis auf den Westen liegen in alle Himmelsrichtungen landwirtschaftliche Hofstellen. Von diesen und den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es wiederum zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

7.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Waltenhofen liegt innerhalb der Naturraum-Haupteinheit des "Voralpinen Moor- und Hügellandes" und wird innerhalb dieser der Naturraum-Einheiten der "Iller-Vorberge" zugeordnet. Das Landschaftsbild in der Gemeinde ist geprägt durch einen Wechsel aus kleineren Waldflächen und landwirtschaftlichen Nutzflächen, welche im Gemeindegebiet nahezu ausschließlich als Grünland genutzt werden.
- Beim Plangebiet selbst handelt es sich um Intensivgrünland südlich des Ortsteiles Oberdorf der Gemeinde Waltenhofen im Bereich "Heuberg". Die Gehölzbestände stellen die einzigen ökologisch hochwertigen und kulturlandschaftlich bedeutenden Elemente dar. Das übrige Plangebiet ist aufgrund der intensiven Nutzung ausgesprochen strukturarm.
- Das Plangebiet liegt leicht erhöht auf einem breiten Höhenrücken, das Gelände fällt im nordöstlichen Teilgeltungsbereich leicht in östliche Richtung zur B 19 und im südwestlichen Teilgeltungsbereich leicht in westliche Richtung ab. Aufgrund des Reliefs und der Lage innerhalb der weitgehend offenen Landschaft bestehen Blickbeziehungen in alle Himmelsrichtungen. Die Einsehbarkeiten werden lediglich durch die vorhandenen Gehölzbeständen aus einzelnen Perspektiven eingeschränkt.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

7.2.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Das Plangebiet wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die Ertragsflächen haben eine Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und für die regionale Landwirtschaft.
- Der überplante Bereich besitzt trotz der attraktiven Umgebung im Landkreis Oberallgäu (Mosaik aus Grünland und Waldflächen, Sicht zur Alpenkette) aufgrund der intensiven Nutzung und der fehlenden Strukturen keine unmittelbare Erholungseignung.
- Im Plangebiet selbst verlaufen keine Fuß-, Rad- oder Wanderwege. Entlang der Kreisstraße OA 1 ist kein Fuß- und Radweg vorhanden. Westlich entlang der Eisenbahnstrecke von Immenstadt nach Kempten verläuft ein Wanderweg der "Wanderregion Allgäu – Wanderwegenetz" (Freizeitwege-ID 12716), welcher zugleich ausgewiesener Radweg "Landkreis Oberallgäu – Wegenetz des Landkreises" (Freizeitwege-ID 14128) ist. Diese Wege werden sowohl von der Anwohnerschaft der Siedlungsgebiete in der weitläufigeren Umgebung als auch von Touristen für Spaziergänge, Rad-Touren oder für Gassi-Runden genutzt.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der im Umfeld verlaufenden Verkehrswege (insbesondere der Kreisstraße OA 1 und der B 19) reichern sich in gewissem Umfang Schadstoffe in der Luft an. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.
- Durch die landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Plangebietes kann es bisher in den in der Umgebung vorkommenden Siedlungen (Martinszell im

Allgäu, Oberdorf bei Immenstadt) zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z. B. Ausbringen von Flüssigung oder Pflanzenschutzmitteln).

- Bis auf den Westen liegen in alle Himmelsrichtungen landwirtschaftliche Hofstellen. Von diesen und den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es wiederum zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen.
- Von den Verkehrswegen in der Umgebung (Kreisstraße OA 1, B 19 und der Eisenbahnstrecke von Immenstadt nach Kempten) gehen Lärmemissionen aus.
- Durch die PV-Module kann es in den Verkehrswegen zu Blendungseffekten kommen. Aus diesem Grund wurde ein Blendgutachten der IFB Eigenschenk GmbH erstellt (siehe Gutachten in der Fassung vom 05.04.2024).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

7.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

- Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

7.2.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.150-1.164 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.750-1.799 Stunden pro Jahr sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.

7.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

7.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

7.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vor kommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird

nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Biotope im Umfeld und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

7.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z. B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z. B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z. B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

7.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

7.2.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a BauGB):

- Durch den Bau der Freiflächen-Photovoltaikanlage geht die aktuelle Nutzung durch die Landwirtschaft teilweise verloren (festgesetzte Extensivnutzung, Verlust der Flächen für die Ausbringung von Gülle).
- Ein Flächenverlust bzw. eine Versiegelung findet bezogen auf die Gesamtfläche nur in geringem Ausmaß statt (punktuell im Bereich der Einrammungen der Modultischständer und Zaunverankerungen, flächig im Bereich der Transformatoren- und Übergabestation, der notwendigen Nebengebäude und der Batteriespeichersysteme). In diesen Bereichen geht zudem der Lebensraum der dort vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren.
- Die vorhandenen Gehölzbestände innerhalb des Geltungsbereiches werden durch Festsetzung erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt (siehe Aufzählung unten).
- Durch die Einzäunung des Geländes wird die Durchgängigkeit für größere Tiere eingeschränkt. Erhebliche Beeinträchtigungen für Wanderbewegungen entstehen durch die Planung aufgrund der Vorbelastungen (Verkehrswege und Eisenbahnstrecke von Immenstadt nach Kempten) und der im Umfeld verbleibenden unbebauten Freiflächen nicht. Durch entsprechende Festsetzung (siehe Aufzählung unten) wird die Durchgängigkeit zumindest für Kleinlebewesen erhalten.

- Aufgrund der nicht vorhandenen Waldflächen im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes (Art. 2 BayWaldG) ist kein Mindestabstand einzuhalten.
- Die unter Ziffer 7.1.2.4 aufgezählten Biotope im Umfeld der Planung werden aufgrund des Inhaltes der Planung, der aufgenommenen Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung (siehe Aufzählung unten) und der Einhaltung entsprechender Abstände nicht vom Vorhaben beeinträchtigt.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume reduziert werden. Hierzu werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen aufgenommen:
 - Private Grünflächen als Ortsrandeingrünung ohne bauliche Anlagen.
 - Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden.
 - Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaumsorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o. g. Erkrankungen sind.
 - Pflanzung von naturnahen Feldhecken mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern ("Pflanzung").
 - Erhalt, Pflege und Entwicklung der vorhandenen Gehölzbestände ("Pflanzbindung").
 - Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen.
 - Eine Beleuchtung von Werbeanlagen ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sind nicht zulässig.
 - Es dürfen nur Module zum Einsatz kommen die eine Antireflexbeschichtung aufweisen.
 - Die Aufständereien sind reflexionsarm auszuführen (z. B. durch matte Lackierung oder matte Pulverbeschichtung).
 - Zäune müssen zum Gelände hin einen Abstand von durchschnittlich mindestens 0,20 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen. Mauern und Palisaden als Einfriedungen sind unzulässig.

- Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen ist der eingezäunte Bereich zwischen und unter den PV-Modultischen zu „mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland“ (G212) zu entwickeln.
- Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag des Diplom-Biologen P. Harsch attestiert keine Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Arten, sofern nicht in die Gehölzbestände eingegriffen wird (siehe artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur geplanten „Freiflächen PV-Anlage in Heuberg“ in der Fassung vom Juli 2023, Ziffer 5). Dies wird durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (siehe Aufzählung oben) gewährleistet. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u. U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland	–
anlagenbedingt		
Errichtung der PV-Anlage, Einzäunung des Geländes	Geringe Zerschneidung für größere Tiere durch den Zaun / Verlust von Lebensraum in den versiegelten Bereichen	–
Umwandlung von intensiv genutzten Flächen in extensiv genutzte Flächen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
Erhalt vorhandener und Pflanzung neuer Gehölzbestände	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
betriebsbedingt		
Verkehr (aufgrund der Nutzung nur geringfügig)	u. U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung und zu PV-Anlagen)	–

7.2.3.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes gehen bei Durchführung der Planung landwirtschaftliche Flächen teilweise verloren. Eine eingeschränkte bzw. geänderte landwirtschaftliche Nutzung (extensive Grünlandwirtschaft) ist jedoch möglich und entsprechend festgesetzt. Durch die Umwandlung von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Ertragsstandorten in eine extensive Nutzung erfährt der Boden eine gewisse Aufwertung, da die Verwendung von Dünge- und Spritzmitteln wegfällt. Zudem wird durch die Extensivierung der Bodenerosion entgegengewirkt und das Wasserhaltevermögen verbessert. In den unversiegelten Bereichen können die Böden ihre Funktionen weiterhin erfüllen.
- Während der Bauzeit wird ein Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht und dadurch möglicherweise verdichtet sowie durch Staub- und u. U. auch Schadstoffemissionen belastet.
- Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die zentral in Nord-Süd-Ausrichtung verlaufende Kreisstraße OA 1. Neuversiegelungen ergeben sich in diesem Zusammenhang nicht.
- Da die Aufständereien ohne Fundamente im Boden verankert werden (Pfahlgründung), fällt Erdaushub nicht in relevantem Maße an. Nachteilige Auswirkungen auf tiefere Bodenschichten sind aufgrund des begrenzten Eingriffs durch die Errichtung der Modulgründungen nicht zu erwarten.
- Ein Flächenverlust bzw. eine Versiegelung findet bezogen auf die Gesamtfläche nur in geringem Ausmaß statt (punktuell im Bereich der Einrammungen der Modultischständer und Zaunverankerungen, flächig im Bereich der Transformatoren- und Übergabestation, der notwendigen Nebengebäude und der Batteriespeichersysteme). Auf den versiegelten Flächen kann der Boden seine Funktionen nicht länger erfüllen.
- Nach Abschluss der Bauarbeiten ist mit der erneuten zügigen Ausbildung einer geschlossenen Vegetationsdecke zu rechnen, so dass nicht mit einem Bodenabtrag durch Wind- oder Wassererosion gerechnet werden muss.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden reduziert werden. Hierzu werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen aufgenommen:
 - Private Grünflächen als Ortsrandeingrünung ohne bauliche Anlagen.
 - Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen ist der eingezäunte Bereich zwischen und unter den PV-Modultischen zu „mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland“ (G212) zu entwickeln.
 - Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Rammprofile, Einschraubanker) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Kunststoffbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abge-

schirmt werden. Zulässig ist auch die Beschichtung mit zinkhaltigen Legierungen, die nachweislich unkritische Korrosions- und Abschwemmraten aufweisen.

- Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.
 - Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.
 - Die Hinweise zum Bodenschutz sind zu berücksichtigen.
- Auch wenn die im Süden direkt angrenzende ehemalige Müllkippe Heuberg der Stadt Immenstadt (Deponie-Nr.14302, ABUDIS-Nr.780 00020) mit Schreiben vom 06.08.2020 nutzungsorientiert entlassen wurde, ist bei Feststellung organoleptischer Auffälligkeiten des Bodens, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) sowie das Landratsamt Oberallgäu, technischer Umweltschutz zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung	–
anlagenbedingt		
Errichtung der PV-Anlage samt Nebenanlagen und Speichercontainer	Teilweise Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	–
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	–
Umwandlung von intensiv genutzten Flächen in extensiv genutzte Flächen	Verbesserung der Bodenqualität	–
betriebsbedingt		

7.2.3.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Oberflächengewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen.
- Ein Flächenverlust bzw. eine Versiegelung findet bezogen auf die Gesamtfläche nur in geringem Ausmaß statt (punktuell im Bereich der Einrammungen der Modultischständer und Zaunverankerungen, flächig im Bereich der Transformatoren- und Übergabestation, der notwendigen Nebengebäude und der Batteriespeichersysteme). Die aufgeständerten Photovoltaikmodule sind ohne Fundament zu gründen. Auf den versiegelten Flächen kann anfallendes Niederschlagswasser nicht versickern.
- Aufgrund der Überdeckung mit Solarmodulen trifft das Niederschlagswasser zukünftig an weniger Stellen konzentriert statt flächendeckend auf. Dies verändert den oberflächigen Wasserhaushalt und ändert damit auch die Zusammensetzung der vorkommenden Arten. Für den Wasserhaushalt insgesamt und die Grundwasserneubildung ergeben sich hierdurch keine wesentlichen Veränderungen.
- Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die zentral in Nord-Süd-Ausrichtung verlaufende Kreisstraße OA 1. Neuversiegelungen ergeben sich in diesem Zusammenhang daher nicht.
- Bestehende oder geplante, öffentliche Trinkwasserschutzgebiete und wasserwirtschaftliche Vorranggebiete Wasserversorgung sind vom Vorhaben nicht betroffen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser reduziert werden. Hierzu werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen aufgenommen:
 - Private Grünflächen als Ortsrandeingrünung ohne bauliche Anlagen.
 - In dem Baugebiet 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 (z. B. Rammprofile, Einschraubanker) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Kunststoffbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. Zulässig ist auch die Beschichtung mit zinkhaltigen Legierungen, die nachweislich unkritische Korrosions- und Abschwemmraten aufweisen.
 - Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u. U. freilegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Böden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	–
anlagenbedingt		
Errichtung der PV-Module und des Zauns, Bau von Nebenanlagen sowie interne Erschließung	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, durch die Überdeckung bedingtes ungleichmäßiges Aufkommen des Niederschlagswassers auf dem Boden	–
betriebsbedingt		
Nutzung der Freiflächenanlage	Keine wesentlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt	0

7.2.3.4 Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Errichtung und den Betrieb der Freiflächen-Photovoltaikanlage fällt kein Schmutzwasser an.
- Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird vor Ort über die belebte Bodenzone versickert. Der Grundwasserstand wird durch die Umsetzung der Planung nicht verändert.
- Eine Anbindung an die Trinkwasserversorgung ist nicht erforderlich.
- Gefahrenflächen für extreme (HQ_{extrem}) oder hundertjährige Hochwasser (HQ_{100}) sind vom Vorhaben nicht betroffen.
- Aufgrund der Topografie des Plangebietes (westlich der zentral verlaufenden Straße ein leichtes Gefälle in westliche Richtung, östlich der Straße fällt es leicht in östliche Richtung zum Waldbestand ab), kann es im Zuge von Starkregenereignissen zu mehr oberflächigen Abfluss von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet kommen. Die Auswirkungen können aufgrund der geringen Neuversiegelung (Extensivgrünland unterhalb der PV-Module) und den außerhalb des Plangebietes vorhandenen Nutzungen (überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen) als unerheblich eingestuft werden. Wohnbebauung ist hiervon nicht betroffen.

7.2.3.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den

Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet vermindert und überwiegend auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Im Bereich der Module, Nebengebäude und Versiegelungen wird die Wärmeabstrahlung begünstigt und die Verdunstung eingeschränkt.
- Durch die Überbauung eines großen Teils der Fläche mit Solarmodulen und der dadurch entstehenden Beschattung können lokalklimatische Veränderungen auftreten (tagsüber reduzierte, nachts erhöhte Temperaturen unterhalb der Module).
- Durch den Erhalt der vorhandenen und die Pflanzung von neuen Gehölzbeständen wird sich die Produktion von Frischluft im Plangebiet mittel- bis langfristig verbessern. Die Gehölze reduzieren die negativen Auswirkungen auf das Kleinklima.
- Die sich zeitweise aufgrund der Topografie ausbildenden lokalen Luftströmungen und Windsysteme werden durch die PV-Module nicht wesentlich beeinträchtigt.
- Durch das Vorhaben kommt es zu keinen weiteren Schadstoffeinträgen in die Luft, da keine dauerhafte zusätzliche Verkehrsnutzung vorgesehen ist.
- Durch den künftigen Verzicht auf Düngemittel (Extensivwiese) kommt es künftig in der Umgebung nicht mehr zu belastigenden Geruchs- oder Staubemissionen aus dem Plangebiet.
- Von den in allen Himmelsrichtungen (bis auf den Westen) vorkommenden landwirtschaftlichen Hofstellen und den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es auch weiterhin zu belastigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung ergeben sich jedoch keine Konflikte.
- Insgesamt trägt die Freiflächen-Photovoltaikanlage dazu bei, erneuerbare Energien zu fördern, den CO₂-Ausstoß zu reduzieren und die Einhaltung der Klimaziele zu erreichen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft reduziert werden. Hierzu werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen aufgenommen:
 - Private Grünflächen als Ortsrandeingrünung ohne bauliche Anlagen.
 - Pflanzung von naturnahen Feldhecken mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern ("Pflanzung").
 - Erhalt, Pflege und Entwicklung der vorhandenen Gehölzbestände ("Pflanzbindung").
 - Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u. U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der PV-Module, der Nebenanlagen und Speichercontainer	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	–
Verlust von Gehölzen und der landwirtschaftlichen Nutzflächen	weniger Frischluftproduktion/Luftfiltration, weniger Kaltluft	–
Anlage von extensiven Grünflächen	Verbesserung des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
Sporadischer Verkehr durch Anfahrt zur Wartung/Kontrolle der PV-Anlage; Durchführung der Mahd	Keine relevanten Auswirkungen durch die Abgase zu erwarten	0

7.2.3.6 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Errichtung der Photovoltaikanlage erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung. Die Module wirken als landschaftsfremde Elemente in die umliegende Landschaft und beeinträchtigen vorhandene Blickbeziehungen.
- Die Gehölzbestände stellen die einzigen ökologisch hochwertigeren Elemente im Plangebiet dar. Sie werden durch Festsetzung erhalten (siehe Aufzählung unten) und bleiben damit vom Vorhaben unberührt. Die festgesetzten Neupflanzungen können deren strukturgebende Wirkung noch verstärken und die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduzieren.
- Da das Plangebiet selbst keine unmittelbare Erholungseignung besitzt (siehe Ziffer 7.2.1.7) entstehen durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen, wenngleich die Kulissenwirkung des Plangebietes für Erholungssuchende beeinträchtigt wird.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild reduziert werden. Hierzu werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen aufgenommen:

- Private Grünflächen als Ortsrandeingrünung ohne bauliche Anlagen.
 - Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden.
 - Pflanzung von naturnahen Feldhecken mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern ("Pflanzung").
 - Erhalt, Pflege und Entwicklung der vorhandenen Gehölzbestände ("Pflanzbindung").
 - Eine Beleuchtung von Werbeanlagen ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sind nicht zulässig.
 - Es dürfen nur Module zum Einsatz kommen die eine Antireflexbeschichtung aufweisen.
 - Die Aufständereien sind reflexionsarm auszuführen (z. B. durch matte Lackierung oder matte Pulverbeschichtung).
 - Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen ist der eingezäunte Bereich zwischen und unter den PV-Modultischen zu „mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland“ (G212) zu entwickeln.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	–
anlagenbedingt		
Errichtung der PV-Module, Bau von Nebenanlagen und Speichercontainern	Einführung eines technogenen (land-schaftsfremden) Elements in die Landschaft	–
Erhalt und Pflanzung von Gehölzbeständen	Eingrünung des Plangebietes	–
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

7.2.3.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Die Flächen gehen während der Dauer der Nutzung zur Energiegewinnung für die intensive landwirtschaftliche Nutzung verloren, eine extensive Grünlandwirtschaft ist jedoch möglich und vorgesehen, wodurch sich der Boden erholen kann. Dies wirkt sich positiv auf die nachfolgende landwirtschaftliche Nutzung aus und erhält diese Flächen langfristig für die regionale Produktion von Lebensmitteln.
- Da das Plangebiet keine unmittelbare Naherholungsfunktion besitzt, entstehen durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen, wenngleich die Kulissenwirkung des Plangebietes für Erholungssuchende beeinträchtigt wird. Hieraus lassen sich jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Tourismus und die Anwohnerschaft der weitläufigeren Umgebung ableiten.
- Die im Umfeld der Planung vorhandenen Wander- und Radwege bleiben vom Vorhaben unbeeinträchtigt und können sowohl von der Anwohnerschaft als auch von Touristen weiterhin für Spaziergänge, Rad-Touren oder für Gassi-Runden genutzt werden.
- Von den Verkehrswegen im Umfeld der Planung gehen auch weiterhin Lärmemissionen aus. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung ergeben sich jedoch keine Konflikte.
- Durch das Vorhaben kommt es zu keinen weiteren Schadstoffeinträgen in die Luft, da keine dauerhafte zusätzliche Verkehrsnutzung vorgesehen ist.
- Durch den künftigen Verzicht auf Düngemittel (Extensivwiese) kommt es künftig in der Umgebung nicht mehr zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen aus dem Plangebiet.
- Von den in allen Himmelsrichtungen (bis auf den Westen) vorkommenden landwirtschaftlichen Hofstellen und den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es auch weiterhin zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung ergeben sich jedoch keine Konflikte.
- Die PV-Anlage trägt zur Sicherung einer nachhaltigen Stromversorgung mit erneuerbaren Energien bei. Dies ist im Zuge des Klimawandels von enormer Bedeutung für das Wohlergehen künftiger Generationen.
- Die bei den obigen Schutzgütern genannten und planungsrechtlich festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung dienen indirekt auch dem Wohlbefinden des Menschen. Sie werden daher an dieser Stelle nicht nochmals aufgezählt.
- Das Blendgutachten kommt zu dem Fazit, dass die vorliegenden Reflexionen aufgrund des hohen Abweichwinkels $> 51^\circ$ von der Hauptblickrichtung des Fahrzeugführers auf die Kreisstraße OA 1 als nicht störend zu werten sind. Rechnerisch kann für die Bundesstraße B 19 und die Bahnstrecke eine Blendwirkung ausgeschlossen werden. Eine erhebliche Belästigung durch Blendung i. S. des § 5 BImSchG für das angrenzende Wohngebiet ist gemäß Gutachter nicht zu erwarten. Folglich kann die geplante Anlage aus fachgutachterlicher Sicht als genehmigungsfähig eingestuft werden (siehe Ziffer 6 des Blendgutachtens in der Fassung vom 05.04.2024).

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u. U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der PV-Module mit Nebenanlagen und Speichercontainern	Förderung erneuerbarer Energien und damit auch nachhaltige Stromversorgung	++
betriebsbedingt		
Reflektionen, Spiegelungen	u. U. Beeinträchtigung Erholungssuchender	–

7.2.3.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Oberallgäu unverzüglich zu benachrichtigen.

7.2.3.9 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z. B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die umgebende Landschaft beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d. h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Durch die nicht vermeidbaren Reflexionen der Photovoltaikmodule kann es zu einer Beeinflussung der Lebensweise bzw. Eiablage von Wasserinsekten kommen.

- Die geplante Anlage soll nicht beleuchtet werden. Dennoch sind Einschränkungen zur Beleuchtung festgesetzt, falls künftig Beleuchtungen erforderlich werden sollten.
- Wartungs- und Reparaturarbeiten sind nur selten durchzuführen. Mit zusätzlichen Schadstoffemissionen infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) ist folglich nicht in nennenswertem Umfang zu rechnen.
- Während der Nutzung der Fläche zur Energiegewinnung erfolgt kein Eintrag von Gülle oder ähnlichem, weswegen diese Geruchsemissionen auf der Fläche entfallen.
- Aufgrund der kleinflächigen Neuversiegelung wird die Wärmeabstrahlung nur ausgesprochen geringfügig begünstigt. Die Auswirkungen auf das Kleinklima (Erhöhung der Lufttemperatur) sind vernachlässigbar.
- Das geplante Vorhaben lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche oder Erschütterungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o. g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

7.2.3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

Es fallen keine Abfälle und Abwässer an.

7.2.3.11 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.

7.2.3.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

7.2.3.13 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Die Planung zielt auf die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage ab. Durch den Betrieb der Anlage wird ein wesentlicher Beitrag zur Förderung regenerativer Energien auf dem Gebiet der Gemeinde Waltenhofen geschaffen. Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.750-1.799 Stunden pro Jahr sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.

- 7.2.3.14 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

- 7.2.3.15 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

- 7.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

- 7.2.4.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021). Berücksichtigung finden zudem die Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur "Bau- und landesplanerischen Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen" (Stand 10.12.2021). Gemäß diesen Hinweisen kann auf einen externen Ausgleich verzichtet werden, sofern im Bereich einer Photovoltaik-Freiflächenanlage „mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland“ (= BNT G212) entwickelt werden kann. Die Entwicklung von „mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland“ kann gewährleistet werden, wenn die folgenden Bedingungen gleichzeitig eingehalten werden:

- $GRZ \leq 0,5$
- mind. 3 m Abstand zwischen den Modulreihen
- Modulabstand zum Boden mind. 0,8 m
- Begrünung der Anlagenfläche unter Verwendung von Saatgut aus gebietseigenen Arten bzw. lokal gewonnenen Mähgut
- keine Düngung
- kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- ein- bis zweischürige Mahd (Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mähguts oder/auch

- standortangepasste Beweidung oder/auch
- Kein Mulchen

Im gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die oben aufgeführten Bedingungen erfüllt (siehe Festsetzung "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" unter Ziffer 2.12). Bei Einhaltung und Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts verbleiben. Es entsteht kein Ausgleichsbedarf.

7.2.4.2 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Private Grünflächen als Ortsrandeingrünung ohne bauliche Anlagen.
- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaumsorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o. g. Erkrankungen sind.
- Pflanzung von naturnahen Feldhecken mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern ("Pflanzung").
- Erhalt, Pflege und Entwicklung der vorhandenen Gehölzbestände ("Pflanzbindung").
- Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen.
- Eine Beleuchtung von Werbeanlagen ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sind nicht zulässig.
- Es dürfen nur Module zum Einsatz kommen die eine Antireflexbeschichtung aufweisen.
- Die Aufständereien sind reflexionsarm auszuführen (z. B. durch matte Lackierung oder matte Pulverbeschichtung).
- Zäune müssen zum Gelände hin einen Abstand von durchschnittlich mindestens 0,20 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen. Mauern und Palisaden als Einfriedungen sind unzulässig.
- Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen ist der eingezäunte Bereich zwischen und unter den PV-Modultischen zu „mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland“ (G212) zu entwickeln.

- In dem Baugebiet 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 (z. B. Rammprofile, Einschraubanker) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Kunststoffbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. Zulässig ist auch die Beschichtung mit zinkhaltigen Legierungen, die nachweislich unkritische Korrosions- und Abschwemmraten aufweisen.
- Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.

7.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

7.2.5.1 Standort- und Planungsalternativen:

"Solarpark Waltenhofen" beabsichtigt die Umsetzung einer Photovoltaikanlage südlich des Ortsteiles "Oberdorf" bei Immenstadt im Weiler "Heuberg". Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzustellen, ist deshalb die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes notwendig. Die Planungen der Vorhabenträgerschaft sind so weit fortgeschritten, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist. Dieser dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Es wird bewusst ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, um Baurecht nur für die Vorhabenträgerschaft und nur für dieses konkrete Vorhaben entstehen zu lassen. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

Die Vorhabenträgerschaft hat alternative Flächen in Betracht gezogen. Allerdings stehen die alternativen Flächen nach den aktuellen Gesetzgebungen für die Entwicklung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage nicht zur Verfügung. Zwei von insgesamt drei alternativen Flächen befinden sich in einem Überschwemmungsgebiet der Iller und scheiden daher aus. Die letzte in Betracht kommende alternative Fläche betrifft ein aktuelles Gewerbegebiet, welches bereits entwickelt wird und somit auch nicht für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage zur Verfügung steht. Da allerdings die fachlichen Belange zu dem aktuell geplanten Standort abgearbeitet werden können und eine entsprechende Anfrage vorliegt, sieht die Gemeinde den Standort vorliegend als geeignet an.

Der gewählte Standort befindet sich im unbeplanten Außenbereich und wird für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage von der Gemeinde Waltenhofen als geeignet angesehen,

- da der Standort den topographischen Anforderungen (keine Verschattung, wenig Geländeneigung) entspricht,

- ein kompakter Zuschnitt des Solarparks möglich ist,
- Vorbelastung durch angrenzende übergeordnete Straßen (Bundesstraße B 19 und Kreisstraße OA 1),
- eine geeignete Erschließung vorhanden ist,
- keine direkte Betroffenheit von geschützten Bestandteilen von Natur und Landschaft gegeben ist,
- Beeinträchtigungen für den Artenschutz durch entsprechende Untersuchungen und Maßnahmen ausgeschlossen werden können
- und die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung (gem. Kartendienst Energie-Atlas Bayern) von 1.150-1.164 kWh/m² einen guten Wert darstellt.

7.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

7.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

7.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

7.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

7.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021).
- Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)

7.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.

- 7.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):
- 7.3.2.1 Um bei der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Gemeinde Waltenhofen in Kooperation mit dem/der Vorhabenträger*in als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.
- 7.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):
- 7.3.3.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "PV-Anlagen Heuberg" wird eine PV-Freiflächenanlage ausgewiesen.
- 7.3.3.2 Das Plangebiet liegt südlich des Ortsteiles Oberdorf der Gemeinde Waltenhofen im Bereich "Heuberg". Das Vorhaben gliedert sich in zwei Teilgeltungsbereiche westlich und östlich der Kreisstraße OA 1. Unmittelbar östlich des nordöstlichen Teilgeltungsbereiches verläuft die Bundesstraße 19 (B 19). Beide Teilgeltungsbereiche werden vollständig landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Gehölze kommen im nördlichen und südwestlichen Bereich des nordöstlichen Teilgeltungsbereiches, bzw. im Osten des südwestlichen Teilgeltungsbereiches entlang der Kreisstraße OA 1 vor.
- 7.3.3.3 Wesentliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die Festsetzung einer PV-Freiflächenanlage als Art der baulichen Nutzung mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,40 (nordöstlicher Geltungsbereich) bzw. 0,45 (südwestlicher Geltungsbereich), Gesamthöhe der baulichen Anlagen von 3,00 m als Höchstmaß bezogen auf die Oberkante des natürlichen Geländes, private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung des Plangebietes, Erhalt von Gehölzbeständen (Pflanzbindung) sowie die Neupflanzung von Gehölzbeständen (Pflanzung).
- 7.3.3.4 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 52.199 m² (davon 15.343 m² nordöstlicher Teilgeltungsbereich und 36.856 m² südwestlicher Teilgeltungsbereich). Die festgesetzte Fläche zur Art der baulichen Nutzung beträgt 12.376 m² (nordöstlicher Teilgeltungsbereich) bzw. 33.422 m² (südwestlicher Teilgeltungsbereich), die Fläche für private Grünflächen beträgt 2.967 m² (nordöstlicher Teilgeltungsbereich) bzw. 3.434 m² (südwestlicher Teilgeltungsbereich).
- 7.3.3.5 Gemäß den Voraussetzungen der Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur "Bau- und landesplanerischen Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen" (Stand 10.12.2021) kann auf einen externen Ausgleich verzichtet werden, sofern im Bereich einer Photovoltaik-Freiflächenanlage „mäßig extensiv genutztes, artenreiches 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" unter Ziffer 2.12). Es kann folglich davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts verbleiben. Es entsteht kein Ausgleichsbedarf.

7.3.3.6 Westlich in einer Entfernung von ca. 325 m befindet sich das FFH-Gebiet "Werdensteiner Moos" (Nr. 8327-303). Um zu überprüfen, ob erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes im Vorfeld ausgeschlossen werden können, wurde eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung ausgearbeitet. Im Fazit können erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes ausgeschlossen werden (siehe FFH-Verträglichkeitsabschätzung der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 27.05.2024). Eine weitere FFH-Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

7.3.3.7 Südwestlich des südwestlichen Teilgeltungsbereiches befindet sich in einer Entfernung von ca. 50 m das gem. Art. 16 BayNatSchG geschützte Biotop "Hecken südlich Oberdorf" (Biotop-Nr. 8327-0226, Teilflächen -009 und -010). Östlich des nordöstlichen Teilgeltungsbereiches, jenseits der B 19, befindet sich in einer Entfernung von ca. 30 m das geschützte Biotop "Hecken auf den Moränenzügen südlich Martinszell" (Biotop-Nr. 8327-0227, Teilflächen -001 bis -004). Weitere Biotope befinden sich im weiträumigeren Umfeld. Südlich des nordöstlichen Teilgeltungsbereiches liegt eine bestehende Fläche des Ökoflächenkatasters (ÖFK-Lfd-Nr. 1000690).

Darüber hinaus liegen keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft im Wirkraum des Vorhabens.

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die oben aufgezählten Biotope im Umfeld der Planung werden aufgrund des Inhaltes der Planung, der aufgenommenen Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung (siehe Aufzählung unter Ziffer 7.2.3.1) und der Einhaltung entsprechender Abstände nicht vom Vorhaben beeinträchtigt.

7.3.3.8 Bei Nichtdurchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

7.3.3.9 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

7.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

7.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Allgäu
- Klimadaten von climate-data.org
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web Onlineviewer) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat (Onlinekarten zu den Themen Lärm, Natur, Wasser, Denkmäler, Regionalplanung, Naturgefahren, Freizeitangebote und Bodenschätzung)
- UmweltAtlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Onlinekarten zu den Themen Geologie, Boden, Gewässer und Naturgefahren)

7.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde...)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Waltenhofen
- Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)
- Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 bzw. § 3 Abs. 1 BauGB
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag des Diplom-Biologen P. Harsch zur geplanten „Freiflächen PV-Anlage in Heuberg“ in der Fassung vom Juli 2023 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)
- Blendgutachten der IFB Eigenschenk GmbH in der Fassung vom 05.04.2024 (zu allgemeinen Beurteilungskriterien, Blendungen und Leuchtdichte, Blendung durch Sonnenlicht und deren Reflexionen an PV-Anlagen, allgemeine Berechnungsparameter, standortspezifische Berechnungsparameter, den Berechnungsergebnissen und der Beurteilung dieser)
- FFH-Verträglichkeitsabschätzung der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 27.05.2024 (zu den Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das westlich gelegene FFH-Gebiet "Werdensteiner Moos" (Nr. 8327-303))

8.1 Umsetzung der Planung**8.1.1 Wesentliche Auswirkungen**

8.1.1.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund vorgesehenen Nutzung (als Freiflächen-Photovoltaikanlage) nicht erkennbar.

8.1.1.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick).

8.1.2 Durchführungsvertrag

8.1.2.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen, zur Kostenübernahme und zur Rückbauverpflichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage getroffen.

8.2 Erschließungsrelevante Daten**8.2.1 Kennwerte**

8.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 5,21 ha

8.2.2 Erschließung

8.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserverband Kempten

8.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Fernwasserversorgung, Oberes Allgäu

8.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

8.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Allgäuer Überlandwerk GmbH

8.2.2.5 Gasversorgung durch: Erdgas Schwaben Kempten-Oberallgäu GmbH EKO, Betriebsstelle Kempten

8.2.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft

8.3 Zusätzliche Informationen

8.3.1 Planänderungen

- 8.3.1.1 Bei der Planänderung vom 06.12.2024 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 08.01.2025 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Waltenhofen beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 06.12.2024) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 08.01.2025 enthalten):

- Korrektur des Hinweises zu "Altlasten" (Ziffer 4.13)
- Redaktionelle Änderungen des Plan- und Textteiles

Blick von Süden innerhalb der bereits bestehenden Zuwegung auf den östlichen Geltungsbereich. Westlich angrenzend verläuft die Kreisstraße OA 1. Die Fläche ist derzeit landwirtschaftlich genutzt.



Blick von Süden auf den östlichen Geltungsbereich. Im Hintergrund ist die Bundesstraße B19 zu sehen. Die Fläche ist derzeit landwirtschaftlich genutzt.



Blick von Süden auf den westlichen Geltungsbereich. Die Fläche ist derzeit landwirtschaftlich genutzt.



10.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 13.09.2023. Der Beschluss wurde am 10.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

10.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 13.11.2023 bis 01.12.2023 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom 15.07.2024 bis 16.08.2024 (Billigungsbeschluss vom 03.06.2024; Entwurfsfassung vom 27.05.2024; Bekanntmachung am 05.07.2024) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden mit veröffentlicht.

10.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

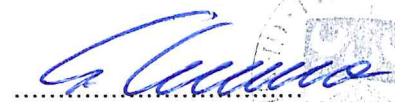
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 31.10.2023 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 12.06.2024 (Entwurfsfassung vom 27.05.2024; Billigungsbeschluss vom 03.06.2024) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

10.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 08.01.2025 über die Entwurfsfassung vom 06.12.2024.

Waltenhofen, den 10.01.2025


(Stefan Sommer, 1. Bürgermeister)

**10.5 Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "PV-Anlagen Heuberg" in der Fassung vom 06.12.2024 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 08.01.2025 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Waltenhofen, den 10.01.2025

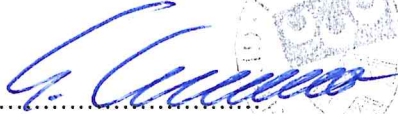

(Stefan Sommer, 1. Bürgermeister)



10.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 30.05.25 ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "PV-Anlagen Heuberg" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Waltenhofen, den 30.05.2025


.....
(Stefan Sommer, 1. Bürgermeister)



Plan aufgestellt am: 27.05.2024

Plan geändert am: 06.12.2024

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung und Projektleitung

Florian Krug

Landschaftsplanung

Martin Werner

Immissionsschutz

Laura Brethauer

Artenschutz

Jasmin Hirling

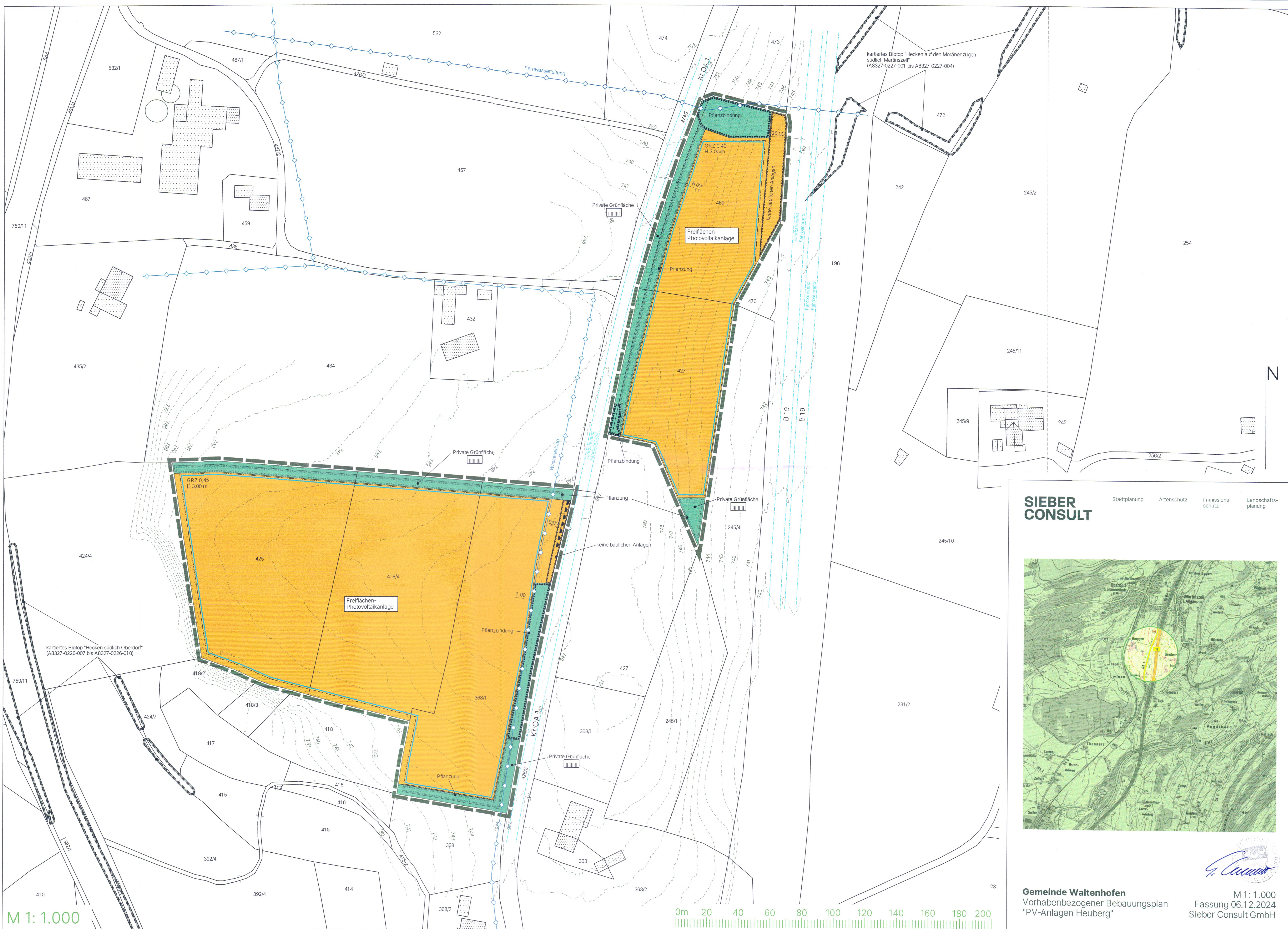
Verfasser:



Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

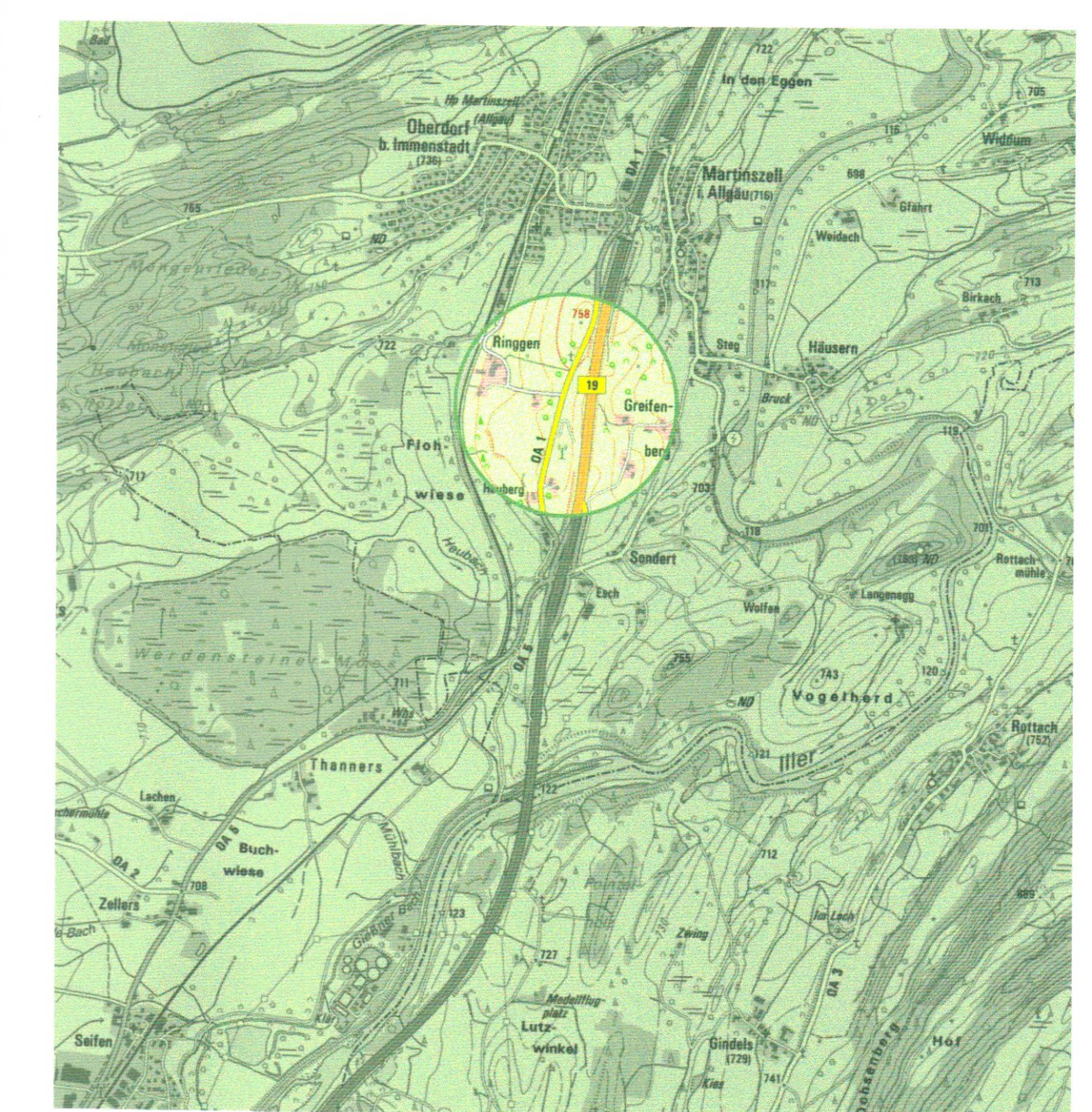
(i.A. Florian Krug)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift der Planer.



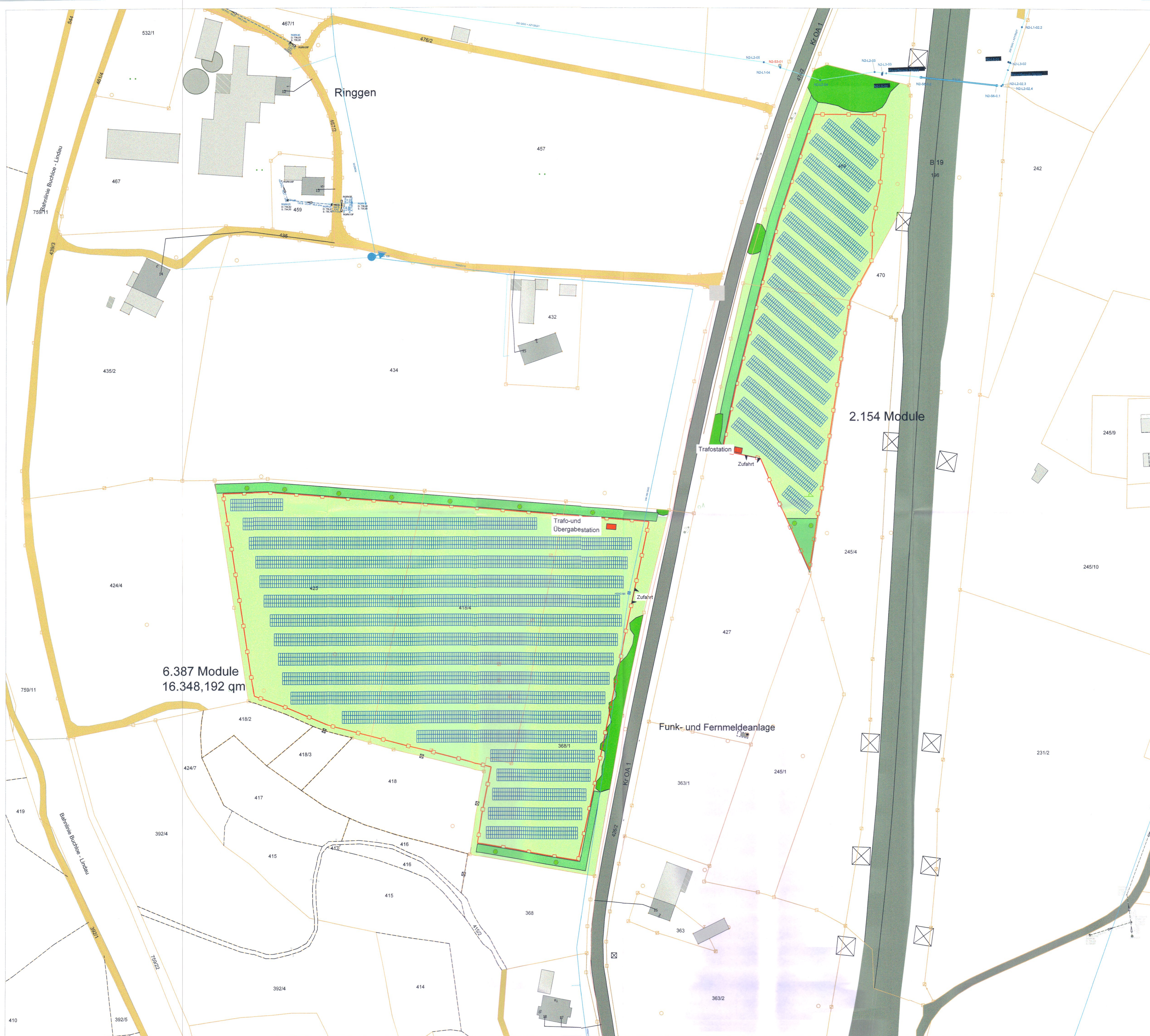
SIEBER CONSULT

Stadtplanung Artenschutz Immissionschutz Landschaftsplanung



Gemeinde Waltenhofen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"PV-Anlagen Heuberg"

M 1: 1.000
Fassung 06.12.2024
Sieber Consult GmbH



Legende

Flurstücksgrenzen

Höhenlinien

Wasserleitung Bestand

Photovoltaikmodule

Zaun

Zufahrt

Trafo- und Übergabestation

Hecken Bestand

Eingrünung geplant

c			
b			
a	Ergänzung Hecke - Westseite entlang OA 1	16.05.2024	am
Index	Änderung	Datum	Bearbeiter

Solarpark Waltenhofen • 87448 Waltenhofen

Waltenhofen - Heuberg

Freiflächenphotovoltaikanlage

Vorhaben -und Erschließungsplan

Maßstab: 1 : 1000

Stand: 16.05.2024

Bauherr: Solarpark Waltenhofen

gezeichnet: 12.03.2024 am

Planverfasser: Geiger Flächen & Liegenschaften GmbH & Co. KG

Datum:

Koordinatensystem: UTM 32

Zeichnung: @ Geiger Flächen & Liegenschaften GmbH & Co. KG 2024

Geobasisdaten: @ Bayerische Vermessungsverwaltung 2023