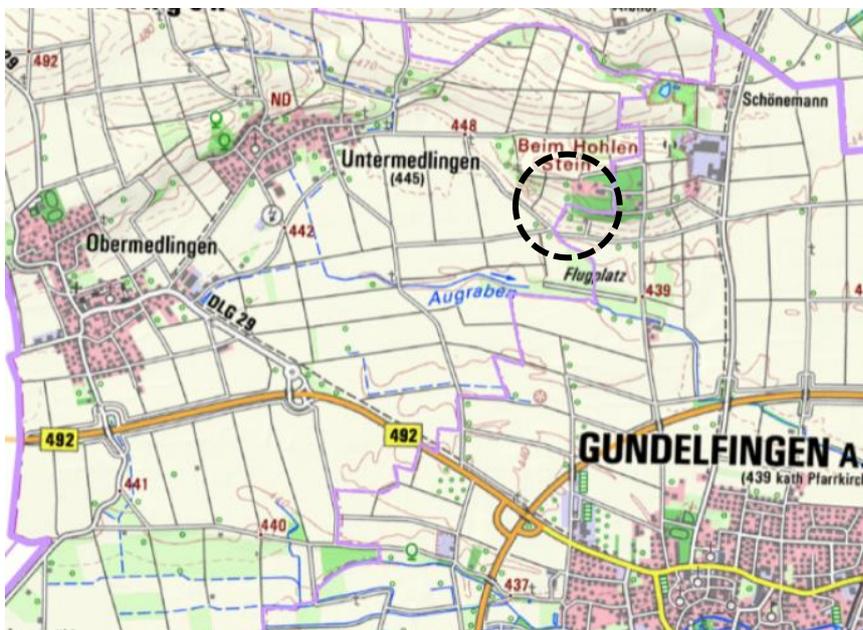




## GEMEINDE MEDLINGEN

### Bebauungsplan „Solaranlage am Vorderen Berg“

Gemeinde Medlingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Stefan Taglang -  
Bergstraße 1  
89441 Medlingen



Quelle: Bayernatlas.de

# Gemeinde Medlingen Bebauungsplan „Solaranlage am Vorderen Berg“

---

### ENTWURF

Planstand 27.04.2023,  
geändert am 20.07.2023,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

---

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen  
Fon: 09073 | 92 10 58-0  
info@blatterburger.de

Andreas Görgens  
Dipl.Ing. (TU)  
Freier Landschaftsarchitekt ByAK  
Scoranweg 3  
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35  
Fax: 09072 | 92 21 37  
la.goergens@t-online.de

# Inhalt

*Hinweis zum Entwurf:  
Änderungen gegenüber dem Vorentwurf sind in roter Schrift dargestellt.*

<b>A. Verfahrensvermerke</b>	Seite 4
<b>B. Rechtsgrundlagen</b>	Seite 6
<b>C. Satzung</b>	
1. Bestandteile	Seite 7
2. Geltungsbereich	Seite 7
3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	Seite 8
4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	Seite 13
5. Hinweise und Empfehlungen	Seite 15
6. In-Kraft-Treten der Satzung	Seite 17
<b>D. Begründung</b>	
1. Anlass der Planung	Seite 18
2. Wesentliche Ziele der Planung	Seite 18
3. Geltungsbereich und Plangebiet	Seite 18
4. Planungsrechtliche Grundlagen   Verfahren	Seite 19
5. Denkmalschutz	Seite 26
6. Hochwasserschutz	Seite 27
7. Natur- und Landschaftsschutz	Seite 27
8. Baugrund   Altlasten	Seite 27
9. Inhalt der Planung	Seite 28
10. Erschließung   örtliche Verkehrsflächen	Seite 29
11. Art der baulichen Nutzung	Seite 29
12. Maß der baulichen Nutzung	Seite 30
13. Höhenlage   Überbaubare Grundstücksflächen	Seite 30
14. Weitere Festsetzungen	Seite 31
15. Immissionsschutz	Seite 31
16. Grünordnung   Ausgleichsmaßnahmen	Seite 33
17. Bodenordnung	Seite 34
18. Kosten	Seite 34
19. Flächenbilanz	Seite 34

---

## Planzeichnungen

Plangrundlagen: Bayerische Vermessungsverwaltung

1. Planzeichnung Bebauungsplan
- 



## GEMEINDE MEDLINGEN

### Bebauungsplan „Solaranlage am Vorderen Berg“

Gemeinde Medlingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Stefan Taglang -  
Bergstraße 1  
89441 Medlingen

---

### ENTWURF

Planstand 27.04.2023,  
geändert am 20.07.2023,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

---

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen  
Fon: 09073 | 92 10 58-0  
info@blatterburger.de

Andreas Görgens  
Dipl.Ing. (TU)  
Freier Landschaftsarchitekt ByAK  
Scoranweg 3  
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35  
Fax: 09072 | 92 21 37  
la.goergens@t-online.de

## Anlagen

1. „Stellungnahme zu Blendwirkungen“,  
Sonnwinn Photovoltaik, Netzwerk unabhängiger Gutachter  
für Photovoltaik und Stromspeicher, Moorrege,  
in Kooperation mit meteo|control, Augsburg  
(Stand 30.11.2022)
2. Umweltbericht, Andreas Görgens, Dipl.Ing. (TU),  
Freier Landschaftarchitekt ByAK, Lauingen|Donau  
(Stand 24.01.2023)



## GEMEINDE MEDLINGEN

### **Bebauungsplan „Solaranlage am Vorderen Berg“**

Gemeinde Medlingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Stefan Taglang -  
Bergstraße 1  
89441 Medlingen

---

### **ENTWURF**

Planstand 27.04.2023,  
geändert am 20.07.2023,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

---

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen  
Fon: 09073 | 92 10 58-0  
info@blatterburger.de

Andreas Görgens  
Dipl.Ing. (TU)  
Freier Landschaftarchitekt ByAK  
Scoranweg 3  
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35  
Fax: 09072 | 92 21 37  
la.goergens@t-online.de

## A. Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Medlingen hat in der Sitzung vom 27.04.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Solaranlage am Vorderen Berg“ beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist am 09.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 2 (1) BauGB).

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.04.2023 hat in der Zeit vom 17.05.2023 bis 29.06.2023 stattgefunden (§ 3 (1) BauGB).

### Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.04.2023 hat in der Zeit vom 17.05.2023 bis 29.06.2023 stattgefunden (§ 4 (1) BauGB).

### Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.04.2023, geändert am 20.07.2023, hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich auslegt worden (§ 3 (2) BauGB).

### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.04.2023, geändert am 20.07.2023, hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden (§ 4 BauGB).



**GEMEINDE  
MEDLINGEN**

### **Bebauungsplan „Solaranlage am Vorderen Berg“**

Gemeinde Medlingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Stefan Taglang -  
Bergstraße 1  
89441 Medlingen

---

### **ENTWURF**

Planstand 27.04.2023,  
geändert am 20.07.2023,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

---

Planverfasser:

Blatter • Bürger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen  
Fon: 09073 | 92 10 58-0  
info@blatterburger.de

Andreas Görgens  
Dipl.Ing. (TU)  
Freier Landschaftsarchitekt ByAK  
Scoranweg 3  
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35  
Fax: 09072 | 92 21 37  
la.goergens@t-online.de



**GEMEINDE  
MEDLINGEN**

**Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Medlingen hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan in der Fassung vom 27.04.2023, geändert am 20.07.2023, redaktionell geändert am \_\_\_\_\_, als Satzung beschlossen (§ 10 (1) BauGB).

Medlingen, .....  
den ..... Taglang, 1. Bürgermeister

---

**Ausfertigung**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Medlingen, .....  
den ..... Taglang, 1. Bürgermeister

---

**Bekanntmachung und In-Kraft-Treten**

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist mit Bekanntmachung vom ..... am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§ 10 (3) BauGB). Er wird mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit gehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Medlingen, .....  
den ..... Taglang, 1. Bürgermeister

---

**Bebauungsplan  
„Solaranlage am  
Vorderen Berg“**

Gemeinde Medlingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Stefan Taglang -  
Bergstraße 1  
89441 Medlingen

---

**ENTWURF**

Planstand 27.04.2023,  
geändert am 20.07.2023,  
redaktionell geändert am \_\_\_\_\_

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

---

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen  
Fon: 09073 | 92 10 58-0  
info@blatterburger.de

Andreas Görgens  
Dipl.Ing. (TU)  
Freier Landschaftsarchitekt ByAK  
Scoranweg 3  
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35  
Fax: 09072 | 92 21 37  
la.goergens@t-online.de

---

## B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch	BauGB
Planzeichenverordnung	PlanzV
Bayerische Bauordnung	BayBO
Bundesnaturschutzgesetz	BNatSchG
Bayerisches Naturschutzgesetz	BayNatSchG
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern	GO
- in den jeweils geltenden Fassungen -	
sowie	
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)	BauNVO



### GEMEINDE MEDLINGEN

#### **Bebauungsplan „Solaranlage am Vorderen Berg“**

Gemeinde Medlingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Stefan Taglang -  
Bergstraße 1  
89441 Medlingen

---

#### **ENTWURF**

Planstand 27.04.2023,  
geändert am 20.07.2023,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

---

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen  
Fon: 09073 | 92 10 58-0  
info@blatterburger.de

Andreas Görgens  
Dipl.Ing. (TU)  
Freier Landschaftsarchitekt ByAK  
Scoranweg 3  
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35  
Fax: 09072 | 92 21 37  
la.goergens@t-online.de

## C. Satzung

Die Gemeinde Medlingen, Landkreis Dillingen a.d.Donau, erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 BauGB, der BauNVO, des Art. 81 BayBO, des Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG und des Art. 23 GO, in den jeweils geltenden Fassungen, den

### **Bebauungsplan „Solaranlage am Vorderen Berg“**

als Satzung.

#### **1 Bestandteile**

Der Bebauungsplan „Solaranlage am Vorderen Berg“ besteht aus der Planzeichnung des Büros blatter • burger GbR, 89423 Gundelfingen, Ingo Blatter, Dipl.Ing. FH Architekt und Stadtplaner BYAK BDB, 89423 Gundelfingen und Andreas Görgens, Dipl.Ing. (TU), Freier Landschaftsarchitekt, Scoranweg 3, 89415 Lauingen, in der Fassung vom 27.04.2023, geändert am \_\_\_\_\_, redaktionell geändert am \_\_\_\_\_, und aus dieser Satzung.

#### **2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Fl.Nr. Fl.Nr. 572, Gemarkung Untermedlingen, und ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom 27.04.2023, geändert am \_\_\_\_\_, redaktionell geändert am \_\_\_\_\_.



### **GEMEINDE MEDLINGEN**

#### **Bebauungsplan „Solaranlage am Vorderen Berg“**

Gemeinde Medlingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Stefan Taglang -  
Bergstraße 1  
89441 Medlingen

---

#### **ENTWURF**

Planstand 27.04.2023,  
geändert am 20.07.2023,  
redaktionell geändert am \_\_\_\_\_

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

---

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen  
Fon: 09073 | 92 10 58-0  
info@blatterburger.de

Andreas Görgens  
Dipl.Ing. (TU)  
Freier Landschaftsarchitekt ByAK  
Scoranweg 3  
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35  
Fax: 09072 | 92 21 37  
la.goergens@t-online.de



## GEMEINDE MEDLINGEN

### 3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung  
„Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien –  
Solarenergie“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

##### 3.1.1 Zulässig sind

1. Solarmodule in aufgeständerter, nicht nachgeführter Bauweise, punktförmig gegründet (z.B. Ramm- oder Drehfundamenten), einschließlich der zugehörigen betriebstechnischen Einrichtungen (z.B. Verkabelungen, Wechselrichter etc.)

2. Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen (z.B. für Transformatoren, Wechselrichter u.Ä.)

3. Erschließungswege

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO

##### 3.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

**0,3 Grundflächenzahl** (GRZ, als Obergrenze)

##### **Grundfläche Betriebsgebäude**

Betriebsgebäude sind mit einer Grundfläche von insgesamt von höchstens 50 m<sup>2</sup> zulässig.

##### 3.2.2 Höhe baulicher Anlagen, Abstände (§ 18 BauNVO)

##### **2,5 m Höhe Solarmodule**

Höhe Solarmodule ist das Maß von der Oberkante des Geländes bis zur Oberkante der Module (als Höchstmaß)

Der Modulabstand zum Boden muss mindestens 0,8 m betragen.

Zwischen Modulreihen sind mindestens 3 m breite besonnte Streifen freizuhalten. Jeweils zwei Modulreihen dürfen dabei direkt zusammengefasst werden.

### **Bebauungsplan „Solaranlage am Vorderen Berg“**

Gemeinde Medlingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Stefan Taglang -  
Bergstraße 1  
89441 Medlingen

### **ENTWURF**

Planstand 27.04.2023,  
geändert am 20.07.2023,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen  
Fon: 09073 | 92 10 58-0  
info@blatterburger.de

Andreas Görgens  
Dipl.Ing. (TU)  
Freier Landschaftsarchitekt ByAK  
Scoranweg 3  
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35  
Fax: 09072 | 92 21 37  
la.goergens@t-online.de

#### **4,0 m Höhe Gebäude**

Höhe Gebäude ist das mittlere Maß von der Oberkante des Geländes bis zum oberen Abschluss des Gebäudes (Dach oder Außenwand, als Höchstmaß)

### **3.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Bauliche Anlagen sind innerhalb nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

Dies gilt auch für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie untergeordnete Anlagen, die nach BayBO innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind.

Erschließungswege und Leitungen (Stromleitungen sowie sonstige notwendige Leitungen) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### **3.4 Abstandsflächen**

§ 9 (1) Nr. 2a BauGB

Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der BayBO (in der Fassung, die zum Zeitpunkt des Einreichens des Bauantrages oder der Genehmigungsfreistellungsunterlagen bzw. der Bauausführung bei verfahrensfreien Vorhaben gültig ist).

### **3.5 Private Grünflächen**

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche werden entlang des nördlichen, westlichen und südlichen Randes festgesetzt. Die Grünflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Die bestehenden Gehölze im Bereich der Grünfläche (mehrstufige Randhecken) sind zu erhalten. Bauliche Anlagen jeglicher Art, Ablagerungen jeglicher Art sowie die Anlage von Stellplätzen sind in der Grünfläche nicht zulässig.

Einfriedungen sind als bodenoffene, sockellose Zäune zulässig.

Zufahrten mit einer Breite von insgesamt höchstens 7 m Breite sowie die Durchführung von Leitungen (Stromleitungen sowie sonstige notwendige Leitungen) sind in den Grünflächen zulässig.



**GEMEINDE  
MEDLINGEN**

#### **Bebauungsplan „Solaranlage am Vorderen Berg“**

Gemeinde Medlingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Stefan Taglang -  
Bergstraße 1  
89441 Medlingen

---

#### **ENTWURF**

Planstand 27.04.2023,  
geändert am 20.07.2023,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

---

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen  
Fon: 09073 | 92 10 58-0  
info@blatterburger.de

Andreas Görgens  
Dipl.Ing. (TU)  
Freier Landschaftsarchitekt ByAK  
Scoranweg 3  
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35  
Fax: 09072 | 92 21 37  
la.goergens@t-online.de

3.6 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Für die Entwicklung und Pflege von arten- und blütenreichem Grünland sind folgende Maßgaben zu beachten:

Begrünung der Anlagenfläche unter Verwendung von Saatgut aus gebietseigenen Arten bzw. lokal gewonnenen Mähgut

oder

Betriebswechsel Grünlandnutzung auf 1 – 2 schürige Mahd, mit Schnittgutabfuhr im 1 bis 5 Jahr zur Ausmagerung des Standortes.

Keine Düngung.

Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.

Unterhaltungspflege in 1- bis 2- schürige Mahd (Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mähguts

oder|auch

standortangepasste Beweidung

oder|auch

kein Mulchen.

3.7 **Immissionsschutz**  
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Die Photovoltaikmodule sind wie folgt auszurichten:

- Azimut 90°|270° (Ost-West-Ausrichtung)
- Modulneigung 10° (Ost-West)
- ohne Nachführung

Abweichung beim Azimut von  $\pm 10^\circ$  sowie bei der Modulneigung  $\pm 2^\circ$  sind zulässig.

Größere Abweichungen sind zulässig, wenn mit einer angepassten Berechnung eine Blendung des insbesondere des Flugverkehrs ausgeschlossen wird.



**GEMEINDE  
MEDLINGEN**

**Bebauungsplan  
„Solaranlage am  
Vorderen Berg“**

Gemeinde Medlingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Stefan Taglang -  
Bergstraße 1  
89441 Medlingen

**ENTWURF**

Planstand 27.04.2023,  
geändert am 20.07.2023,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen  
Fon: 09073 | 92 10 58-0  
info@blatterburger.de

Andreas Görgens  
Dipl.Ing. (TU)  
Freier Landschaftsarchitekt ByAK  
Scoranweg 3  
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35  
Fax: 09072 | 92 21 37  
la.goergens@t-online.de

### 3.8 Baum- und Strauchpflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

#### 3.8.1 Anpflanzung von Ortsrandgrünstreifen Breite 5 m mit sporadischen Bäumen und Anpflanzungen in privater Grünfläche

In gekennzeichnete privater Grünfläche im Ortsrandgrünstreifen mit Pflanzgebot sind Anpflanzungen mit heimischen standortgerechten Baumgehölzen und Sträuchern anzulegen. Für gebietsheimische Herkunft der Pflanzware ist Sorge zu tragen. Das Verhältnis von Strauch zu höheren Gehölzen soll 10:1 sein.

- Geschlossene Reihung durchführen

##### Artenempfehlung Laubbäume – Bäume II. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Anpflanzung als Hochstamm mit Wurzelballen, Mindeststammumfang von 14-16 cm, 2xv, aus gebietsheimischer Herkunft

##### Artenempfehlung Sträucher:

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gem. Liguster
[Lonicera xylosteum	Heckenkirsche]*
[Hippophae rhamnoides	Sanddorn]*
[Rhamnus carthartica	Echter Kreuzdorn]*
Mespilus germanica	Mispel
Rose canina	Hundsrose
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Salix purpurea	Purpurweide
[Sambucus nigra	Schw. Holunder]*
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gew. Schneeball
[ ]* vereinzelt bis sporadisch	

Strauchgehölze als verpflanzte Wurzelware, Str 2xv 60-100 cm, aus gebietsheimischer Herkunft



## GEMEINDE MEDLINGEN

### Bebauungsplan „Solaranlage am Vorderen Berg“

Gemeinde Medlingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Stefan Taglang -  
Bergstraße 1  
89441 Medlingen

### ENTWURF

Planstand 27.04.2023,  
geändert am 20.07.2023,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen  
Fon: 09073 | 92 10 58-0  
info@blatterburger.de

Andreas Görgens  
Dipl.Ing. (TU)  
Freier Landschaftsarchitekt ByAK  
Scoranweg 3  
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35  
Fax: 09072 | 92 21 37  
la.goergens@t-online.de

### 3.8.2 Pflanzzeitpunkt

Die Pflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Solaranlage fertigzustellen.

### 3.9 Pflege | Unterhaltung § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB

Es sind Bäume und Sträucher gemäß Nr. 3.8 fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Pflanzungen z.B. gemäß einschlägiger *DIN 18916* Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten Ausgabe 2016-06 DIN). Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.

Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind die festgesetzten Gehölzarten und Mindestqualitäten zu verwenden.

Die bestehenden Gehölze im Bereich der privater Grünfläche (Hecken) sind zu erhalten. Die Beeinträchtigung von Gehölzen einschließlich des Wurzelraumes ist zu vermeiden (z.B. gemäß DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen").



**GEMEINDE  
MEDLINGEN**

#### **Bebauungsplan „Solaranlage am Vorderen Berg“**

Gemeinde Medlingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Stefan Taglang -  
Bergstraße 1  
89441 Medlingen

---

#### **ENTWURF**

Planstand 27.04.2023,  
geändert am 20.07.2023,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

---

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen  
Fon: 09073 | 92 10 58-0  
info@blatterburger.de

Andreas Görgens  
Dipl.Ing. (TU)  
Freier Landschaftsarchitekt ByAK  
Scoranweg 3  
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35  
Fax: 09072 | 92 21 37  
la.goergens@t-online.de



## **GEMEINDE MEDLINGEN**

### **4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

#### **4.1 Gestaltung baulicher Anlagen**

Art. 81 (1) Nr. 1 BayBO

Grelle und leuchtende Farben (z.B. RAL-Farben RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4010, 6032, 6037 und 6038) sind nicht zulässig.

Glasierte Ziegel sowie unbeschichteter Edelstahl (glänzende Oberfläche) sind für Dacheindeckungen nicht zulässig.

#### **4.2 Gestaltung von Wegen**

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Wege sind vorrangig in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (Verwendung von Schotterrasen, Rasengittersteinen, Rasenlamellensteinen, Rasenpflaster, Pflaster mit groben Fugen etc.). Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindern (Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung etc.) sind unzulässig.

#### **4.3 Nicht überbaute Grundstücksflächen**

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und als solche dauerhaft zu erhalten.

Sie sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Pflanzungen sind entsprechend Nr. 3.8 vorzunehmen.

#### **4.4 Aufschüttungen | Abgrabungen**

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zulässig, soweit dies zur Errichtung der Gebäude oder ihrer Erschließung erforderlich ist.

#### **Bebauungsplan „Solaranlage am Vorderen Berg“**

Gemeinde Medlingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Stefan Taglang -  
Bergstraße 1  
89441 Medlingen

---

#### **ENTWURF**

Planstand 27.04.2023,  
geändert am 20.07.2023,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

---

Planverfasser:

Blatter • Bürger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen  
Fon: 09073 | 92 10 58-0  
info@blatterburger.de

Andreas Görgens  
Dipl.Ing. (TU)  
Freier Landschaftsarchitekt ByAK  
Scoranweg 3  
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35  
Fax: 09072 | 92 21 37  
la.goergens@t-online.de

#### 4.5 Einfriedungen

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Einfriedungen sind nur in offener Ausführung (z.B. als Drahtzäune oder Stahlgitterzäune) mit einer maximalen Gesamthöhe von 2,5 m ab Gelände zulässig.

Alle Einfriedungen müssen durchlässig für Kleintiere sein (Bodenabstand oder regelmäßige Öffnungen, Lichtmaß mindestens 15 cm).



**GEMEINDE  
MEDLINGEN**

#### **Bebauungsplan „Solaranlage am Vorderen Berg“**

Gemeinde Medlingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Stefan Taglang -  
Bergstraße 1  
89441 Medlingen

---

#### **ENTWURF**

Planstand 27.04.2023,  
geändert am 20.07.2023,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

---

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen  
Fon: 09073 | 92 10 58-0  
info@blatterburger.de

Andreas Görgens  
Dipl.Ing. (TU)  
Freier Landschaftsarchitekt ByAK  
Scoranweg 3  
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35  
Fax: 09072 | 92 21 37  
la.goergens@t-online.de



## GEMEINDE MEDLINGEN

## 5 Hinweise und Empfehlungen

### 5.1 Bodendenkmäler

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### 5.2 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Sollte bei den Baumaßnahmen altlastenverdächtiger Bodenaushub, Abbruchmaterial oder sonstige Abfallablagerungen angetroffen werden, sind die zuständigen Behörden gem. BbodSchG i.V. BbodSchV und BayBodSchG umgehend zu benachrichtigen. Bis zur Abklärung der weiteren Vorgehensweise dürfen die Arbeiten nicht fortgesetzt werden.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Es wird empfohlen Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Um Qualitätsverluste vorzubeugen, sind Mieten bei einer Lagerungsdauer von mehr als zwei Monaten zu begrünen.

### 5.3 Empfehlungen zu den Pflanzgeboten

Pflanzgüte und Verfahren nach DIN 18916  
Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten und FLL → Bereiche Landschaft.  
Sicherstellung des Pflanzraumes: Für Bäume das 1,5-fache des Ballendurchmessers. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, pflegen und vor Schädigung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind art- und qualitätsgleich zu ersetzen.

### Bebauungsplan „Solaranlage am Vorderen Berg“

Gemeinde Medlingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Stefan Taglang -  
Bergstraße 1  
89441 Medlingen

### ENTWURF

Planstand 27.04.2023,  
geändert am 20.07.2023,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen  
Fon: 09073 | 92 10 58-0  
info@blatterburger.de

Andreas Görgens  
Dipl.Ing. (TU)  
Freier Landschaftsarchitekt ByAK  
Scoranweg 3  
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35  
Fax: 09072 | 92 21 37  
la.goergens@t-online.de

## 5.4 Empfehlungen und allgemeine Hinweise

- 5.4.1 Zur Vermeidung anlagenbedingter Bodenbeeinträchtigung ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- 5.4.2 Zur Verhinderung von Schadstoffeinträgen in den Grundwasserleiter sind während der Bauphase Schutzmaßnahmen zu ergreifen.  
Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.
- 5.4.3 Zur Verbesserung der wasserhaushaltlichen Bilanz sind örtliche Retentionsmaßnahmen einzubinden.
- 5.4.4 Die zulässigen baulichen Anlagen in der Fläche sind durch Eingrünung wirkungsvoll in die Landschaft einzubinden.
- 5.4.5 Die zulässigen baulichen Anlagen können zur Verringerung der Versiegelung mit einer Dachbegrünung ausgestattet werden.
- 5.4.6 Wenn möglich soll der Dachbegrünung der Vorrang eingeräumt werden.
- 5.4.7 Dachbegrünung ist mit einer gebietsheimischen Kräuteransaat (100 % Kräuteranteil) 2 g|m<sup>2</sup> und 25 g|m<sup>2</sup> Sedumsprossen auszuführen.



## GEMEINDE MEDLINGEN

### **Bebauungsplan „Solaranlage am Vorderen Berg“**

Gemeinde Medlingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Stefan Taglang -  
Bergstraße 1  
89441 Medlingen

---

### **ENTWURF**

Planstand 27.04.2023,  
geändert am 20.07.2023,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

---

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen  
Fon: 09073 | 92 10 58-0  
info@blatterburger.de

Andreas Görgens  
Dipl.Ing. (TU)  
Freier Landschaftsarchitekt ByAK  
Scoranweg 3  
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35  
Fax: 09072 | 92 21 37  
la.goergens@t-online.de

## 6 In-Kraft-Treten der Satzung

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

---

Plan aufgestellt:

Gundelfingen, Lauingen,  
27.04.2023,  
geändert am 20.07.2023,  
redaktionell geändert am \_\_\_\_\_

blatter • burger  
Büro für Hochbau, Städtebau und Projektmanagement

Andreas Görgens  
Freier Landschaftsarchitekt



**GEMEINDE  
MEDLINGEN**

### **Bebauungsplan „Solaranlage am Vorderen Berg“**

Gemeinde Medlingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Stefan Taglang -  
Bergstraße 1  
89441 Medlingen

---

### **ENTWURF**

Planstand 27.04.2023,  
geändert am 20.07.2023,  
redaktionell geändert am  
\_\_\_\_\_

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

---

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen  
Fon: 09073 | 92 10 58-0  
info@blatterburger.de

Andreas Görgens  
Dipl.Ing. (TU)  
Freier Landschaftsarchitekt ByAK  
Scoranweg 3  
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35  
Fax: 09072 | 92 21 37  
la.goergens@t-online.de



## GEMEINDE MEDLINGEN

## D. Begründung

### 1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Medlingen beabsichtigt, im Bereich des „Vorderen Berges“ am östlichen Rand des Gemeindegebiets Flächen für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage auszuweisen. Anlass ist der Wunsch, für die dort befindlichen Wohnhäuser eine Versorgung mit erneuerbaren Energien zu schaffen.

### 2. Wesentliche Ziele der Planung

- Ausweisung eines Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien – Solarenergie“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO) zur Versorgung der vorhandenen Wohnhäuser
- Angemessene Einbindung in das Landschaftsbild

### 3. Geltungsbereich und Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Fl.Nr. 572, Gemarkung Untermedlingen.

Das Gebiet liegt am östlichen Rand des Gemeindegebiets im Bereich des „Vorderen Berges“ und weist eine Fläche von knapp 0,5 ha auf.

Bei der Planfläche handelt es sich um eine extensiv genutzte Wiese am äußersten Rand der schwäbischen Alb. Auf der Nord- und Westseite ist die Fläche von Bäumen und Sträuchern eingefasst.

Das Gelände fällt mit einer Neigung von rund 10 % von Norden nach Süden ab (Höhenlage ca. 456 - 469 m NHN).

Das Plangebiet schließt unmittelbar an die Bebauung des „Vorderen Berges“ an. Hier befinden sich mehrere villenartige Wohnhäuser der klassischen architektonischen Moderne aus der Mitte des 20. Jahrhunderts samt Nebengebäuden, die eng mit der jüngeren Industriegesichte der Region verbunden sind. Die Häuser sind in eine Parklandschaft eingebunden, deren westlicher Abschluss das Plangebiet darstellt. Unmittelbar an der Ostgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 572 ist eine große Heckenstruktur vorhanden (Höhe ca. 10 m).

Im Norden schließt ein Feldweg an, über den das Grundstück wegemäßig erschlossen wird. Auch an der Westgrenze führt ein Weg entlang. Jenseits der Wege liegen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, in etwa 150 m Entfernung westlich beginnt die Hangkante des „Hohlen Steins“.

Im Süden führt die Parklandschaft des Vorderen Bergs weiter

### **Bebauungsplan „Solaranlage am Vorderen Berg“**

Gemeinde Medlingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Stefan Taglang -  
Bergstraße 1  
89441 Medlingen

---

### **ENTWURF**

Planstand 27.04.2023,  
geändert am 20.07.2023,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

---

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen  
Fon: 09073 | 92 10 58-0  
info@blatterburger.de

Andreas Görgens  
Dipl.Ing. (TU)  
Freier Landschaftsarchitekt ByAK  
Scoranweg 3  
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35  
Fax: 09072 | 92 21 37  
la.goergens@t-online.de

über eine Streuobstwiese bis zu den südlich abschließenden Hecken entlang der Kante zwischen Hang und Donauhochebene.  
Einen halben Kilometer weiter südlich befindet sich die Stadt- und Landebahn des Sportflugplatzes Gundelfingen.



**Luftbild** Quelle: Bayernatlas.de | Maßstab 1:5.000

#### 4. Planungsrechtliche Grundlagen | Verfahren

Aktuelle Grundlage für die Bauleitplanung ist unter anderem das Rundschreiben „Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen – Photovoltaikanlagen, Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr in Abstimmung mit den Bayerischen Staatsministerien für Wissenschaft und Kunst, für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, für Umwelt und Verbraucherschutz sowie für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Stand 10.12.2021)“.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Solaranlage am Vorderen Berg“ sind für die Gemeinde Medlingen in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP, Stand 01.01.2020) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten.

##### 4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020)

Die Gemeinde Medlingen ist in der Karte Raumstruktur des LEP 2020 als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Außerdem liegt sie in einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf.



## GEMEINDE MEDLINGEN

### Bebauungsplan „Solaranlage am Vorderen Berg“

Gemeinde Medlingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Stefan Taglang -  
Bergstraße 1  
89441 Medlingen

---

### ENTWURF

Planstand 27.04.2023,  
geändert am 20.07.2023,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

---

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen  
Fon: 09073 | 92 10 58-0  
info@blatterburger.de

Andreas Görgens  
Dipl.Ing. (TU)  
Freier Landschaftsarchitekt ByAK  
Scoranweg 3  
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35  
Fax: 09072 | 92 21 37  
la.goergens@t-online.de

Folgende Grundsätze und Ziele sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere relevant:

#### **4.1.1 Klimaschutz**

Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,
- die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase. (1.3.1 [G]).

**Anmerkung zur konkreten Bauleitplanung:**

*Die Ausweisung des Sondergebiets „Solarenergie“ dient unmittelbar der Nutzung erneuerbarer Energien und damit den Anforderungen des Klimaschutzes.*

#### **4.1.2 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen**

- Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multi-funktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden (5.4.1 [G]).

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden (5.4.1 [G]).

**Anmerkung zur konkreten Bauleitplanung:**

*Bei der Planfläche handelt es sich um eine extensiv genutzte Wiese. Auch bei Realisierung der Freiflächen-Photovoltaik kann die Fläche weitgehend weiter als Wiese genutzt werden. Somit besteht kein wesentlicher Konflikt mit landwirtschaftlicher Nutzung.*

#### **4.1.3 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien**

Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen (6.2.1 [Z]).

**Anmerkung zur konkreten Bauleitplanung:**

*Die Ausweisung des Sondergebiets „Solarenergie“ dient unmittelbar der Nutzung erneuerbarer Energien.*



## **GEMEINDE MEDLINGEN**

### **Bebauungsplan „Solaranlage am Vorderen Berg“**

Gemeinde Medlingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Stefan Taglang -  
Bergstraße 1  
89441 Medlingen

### **ENTWURF**

Planstand 27.04.2023,  
geändert am 20.07.2023,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen  
Fon: 09073 | 92 10 58-0  
info@blatterburger.de

Andreas Görgens  
Dipl.Ing. (TU)  
Freier Landschaftsarchitekt ByAK  
Scoranweg 3  
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35  
Fax: 09072 | 92 21 37  
la.goergens@t-online.de



## GEMEINDE MEDLINGEN

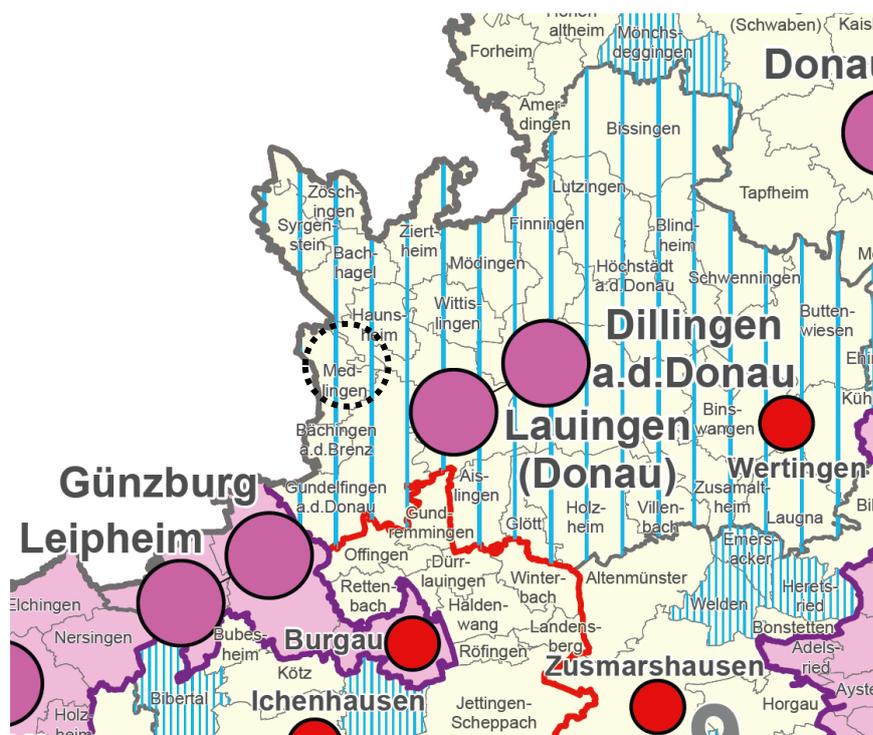
### 4.1.4 Photovoltaik

In den Regionalplänen können Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen festgelegt werden (6.2.3 [Z]).

Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden (6.2.3 [G]).

#### **Anmerkung zur konkreten Bauleitplanung:**

*Im Regionalplan sind für den Bereich Medlingen keine Vorrang- und Vorbehaltsgebiete festgelegt (siehe NR. 4.2). Der Standort liegt nicht in freier Landschaft, sondern schließt an die vorhandenen Strukturen an.*



**Abb. 2: Ausschnitt Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020**  
Anhang 2 „Strukturkarte“ | ohne Maßstab

### 4.1.5 Erhalt freier Landschaftsbereiche

In freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden (7.1.3 [G]).

Freileitungen, Windkraftanlagen und andere weithin sichtbare Bauwerke sollen insbesondere nicht in schutzwürdigen Tälern und auf landschaftsprägenden Geländerrücken errichtet werden (7.1.3 [G]).

### Bebauungsplan „Solaranlage am Vorderen Berg“

Gemeinde Medlingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Stefan Taglang -  
Bergstraße 1  
89441 Medlingen

### ENTWURF

Planstand 27.04.2023,  
geändert am 20.07.2023,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen  
Fon: 09073 | 92 10 58-0  
info@blatterburger.de

Andreas Görgens  
Dipl.Ing. (TU)  
Freier Landschaftsarchitekt ByAK  
Scoranweg 3  
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35  
Fax: 09072 | 92 21 37  
la.goergens@t-online.de



## GEMEINDE MEDLINGEN

### **Anmerkung zur konkreten Bauleitplanung:**

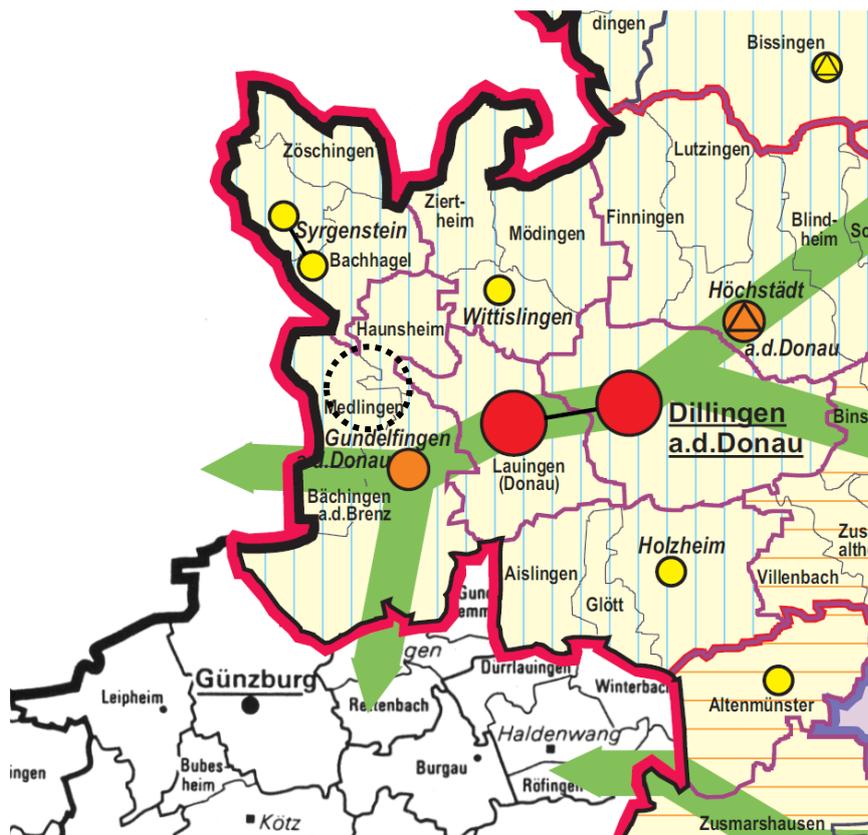
Der Standort liegt nicht in freier Landschaft, sondern schließt an die vorhandenen Strukturen an.

Es handelt sich um eine kleine, durch Pflanzungen landschaftlich eingebundene Solaranlage mit geringer optischer Fernwirkung.

### **4.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)**

Es wird darauf hingewiesen, dass der Regionalplan i.d.F.v. 20.11.2007 derzeit noch nicht an die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes 2020 angepasst wurde und z. T. widersprüchliche Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm 2020 enthält.

Raumstrukturell liegt die Gemeinde Medlingen im ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Im Regionalplan der Region 9 Augsburg ist Medlingen nicht als zentraler Ort eingestuft, liegt jedoch unmittelbar an der Entwicklungsachse, die vom Mittelzentrum Dillingen-Lauingen über Gundelfingen nach Giengen und Heidenheim führt (Bundesstraße B 492).



**Abb. 3: Ausschnitt Regionalplan der Region Augsburg (9)**  
Karte 1 „Raumstruktur“ | ohne Maßstab

### **Bebauungsplan „Solaranlage am Vorderen Berg“**

Gemeinde Medlingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Stefan Taglang -  
Bergstraße 1  
89441 Medlingen

### **ENTWURF**

Planstand 27.04.2023,  
geändert am 20.07.2023,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen  
Fon: 09073 | 92 10 58-0  
info@blatterburger.de

Andreas Görgens  
Dipl.Ing. (TU)  
Freier Landschaftsarchitekt ByAK  
Scoranweg 3  
89415 Lauingen

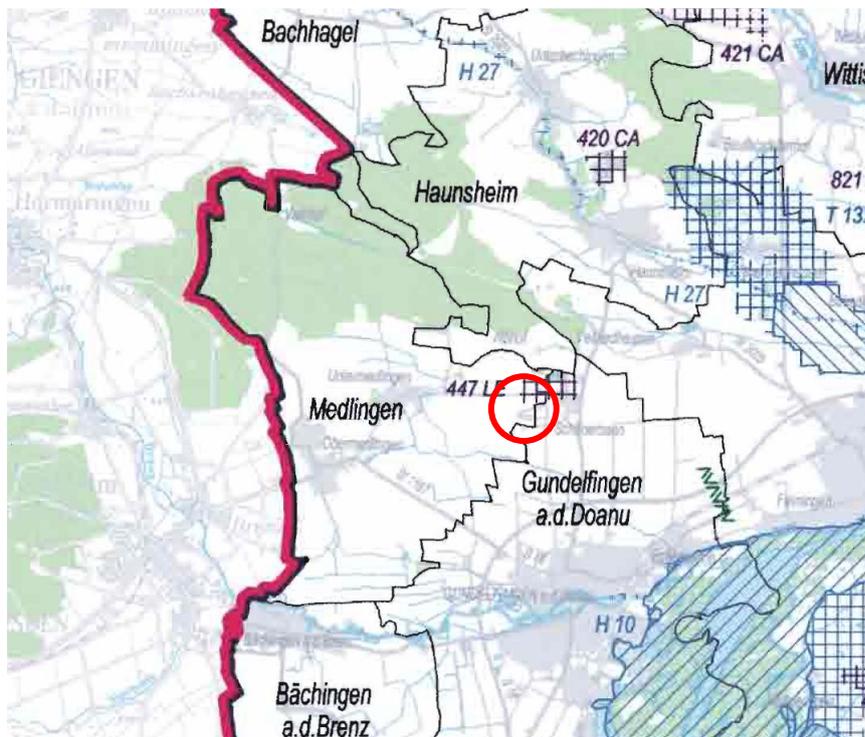
Fon: 09072 | 92 21 35  
Fax: 09072 | 92 21 37  
la.goergens@t-online.de



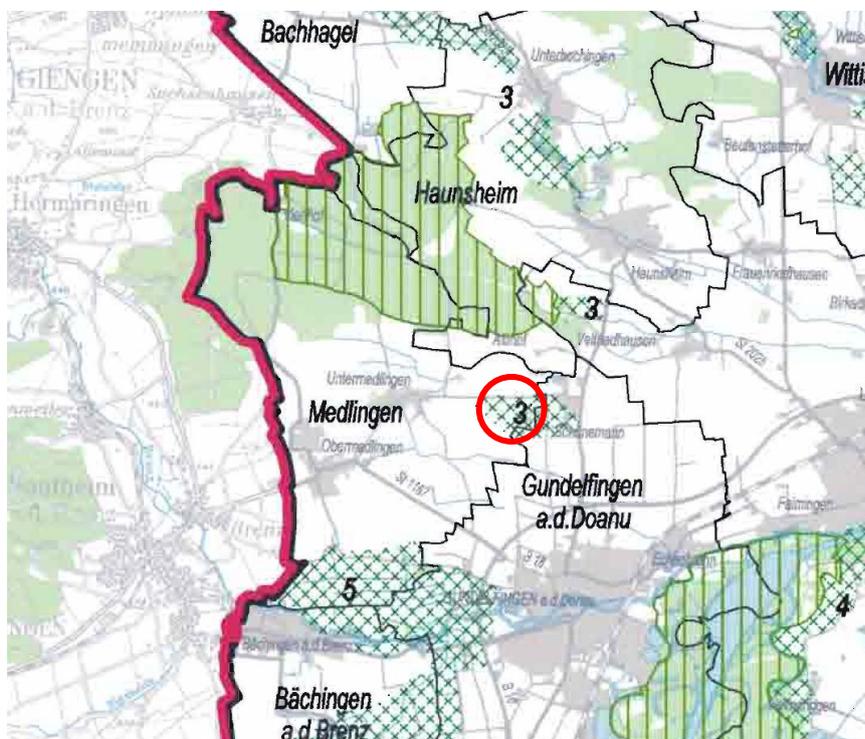
## GEMEINDE MEDLINGEN

### Bebauungsplan „Solaranlage am Vorderen Berg“

Gemeinde Medlingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Stefan Taglang -  
Bergstraße 1  
89441 Medlingen



**Abb. 4: Ausschnitt Regionalplan der Region Augsburg (9)**  
Karte 2a „Siedlung und Versorgung“ | ohne Maßstab



**Abb. 5: Ausschnitt Regionalplan der Region Augsburg (9)**  
Karte 3 „Natur und Landschaft“ | ohne Maßstab

### ENTWURF

Planstand 27.04.2023,  
geändert am 20.07.2023,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen  
Fon: 09073 | 92 10 58-0  
info@blatterburger.de

Andreas Görgens  
Dipl.Ing. (TU)  
Freier Landschaftsarchitekt ByAK  
Scoranweg 3  
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35  
Fax: 09072 | 92 21 37  
la.goergens@t-online.de

Der Regionalplan trifft im Gebiet des Planbereichs folgende Festlegungen:

- Das Vorranggebiet Bodenschätze, „Vorranggebiete für Lehm und Ton“, 447 LE (vgl. RP 9 B II 5.3.4 i.V.m. Karte 2a "Siedlung und Versorgung") befindet sich nördlich des Plangebietes und ist somit nicht unmittelbar betroffen.
- Unmittelbar betroffen ist das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 3 "Zöschinger- und Staufener Forst sowie Zwergbach- und Pfannental" (vgl. RP 9 B I 2.1 i.V.m. Karte 3 "Natur und Landschaft")

Die Planung dient der unmittelbaren Versorgung der örtlich bereits vorhandenen Bebauung mit erneuerbarer Energie und leistet somit einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz, der wiederum der Sicherung der natürlichen Rahmenbedingungen des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes dient.

Der Standort liegt nicht in freier Landschaft, sondern schließt an die vorhandenen Strukturen an. Es handelt sich nicht um eine großflächige Freiflächenanlage zur überörtlichen Stromversorgung, sondern um eine kleine Solaranlage mit geringer optischer Fernwirkung.

Durch die bereits vorhandenen und teils ergänzten Grünstrukturen ist die Anlage landschaftlich gut eingebunden. Dadurch ergibt sich nur eine sehr begrenzte Auswirkung auf das landschaftliche Vorbehaltsgebiet, so dass dieser Belang gegenüber dem Belang „Ausbau der erneuerbaren Energien“ zurücktreten kann.

#### 4.3 Standortauswahl

In der Gemeinde Medlingen gibt es kein Standortkonzept zur Ansiedlung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen.

Im konkreten Fall ist dies auch nicht erforderlich, da sich der Standort unmittelbar aus dem Ziel ergibt, die am Vorderen Berg vorhandene Bebauung dezentral mit Solarstrom zu versorgen. Eine Einspeisung in das übergeordnete Netz soll nur erfolgen, soweit der Strom nicht direkt vor Ort genutzt werden kann.

Es handelt es sich also um kein typisches „Solarkraftwerk“. Allerdings ist wegen der baulichen Gegebenheiten und des Flächenbedarfs für die Solarmodule eine Installation auf den vorhandenen Dach- und Fassadenflächen nicht sinnvoll möglich. Deshalb soll eine Freiflächenanlage realisiert werden. Die Frage nach einem alternativen Standort stellt sich somit jedoch nicht.



## GEMEINDE MEDLINGEN

### Bebauungsplan „Solaranlage am Vorderen Berg“

Gemeinde Medlingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Stefan Taglang -  
Bergstraße 1  
89441 Medlingen

### ENTWURF

Planstand 27.04.2023,  
geändert am 20.07.2023,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen  
Fon: 09073 | 92 10 58-0  
info@blatterburger.de

Andreas Görgens  
Dipl.Ing. (TU)  
Freier Landschaftsarchitekt ByAK  
Scoranweg 3  
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35  
Fax: 09072 | 92 21 37  
la.goergens@t-online.de



## GEMEINDE MEDLINGEN

### 4.4 Bauplanungsrecht, Verfahren, Flächennutzungsplan

Die Planfläche befindet sich im baurechtlichen Außenbereich (§35 BauGB).

Photovoltaik-Freiflächenanlagen werden grundsätzlich nicht von den Privilegierungstatbeständen des § 35 Abs. 1 BauGB erfasst. Auch eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB scheidet aus, da regelmäßig eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vorliegt.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, stellt die Gemeinde deshalb einen Bebauungsplan zur Ausweisung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien – Solarenergie“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO) auf.

Die Voraussetzungen für das vereinfachte (§13 BauGB) oder das beschleunigte (§13a und §13b BauGB) Verfahren sind nicht gegeben. Deshalb erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im „Regelverfahren“.



**Ausschnitt Flächennutzungsplan** Maßstab 1:5.000

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Medlingen stellt für den Planbereich „Flächen für die Landwirtschaft, Grünland“ sowie „Feldgehölze und Hecken mit Baumanteil“ dar.

### Bebauungsplan „Solaranlage am Vorderen Berg“

Gemeinde Medlingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Stefan Taglang -  
Bergstraße 1  
89441 Medlingen

### ENTWURF

Planstand 27.04.2023,  
geändert am 20.07.2023,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen  
Fon: 09073 | 92 10 58-0  
info@blatterburger.de

Andreas Görgens  
Dipl.Ing. (TU)  
Freier Landschaftsarchitekt ByAK  
Scoranweg 3  
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35  
Fax: 09072 | 92 21 37  
la.goergens@t-online.de

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 (2) BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, weshalb auch eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig ist. Die FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet.

## 5. Denkmalschutz

Im nördlichen, höher gelegenen Teil des Planbereichs befindet sich ein kartiertes Bodendenkmal:

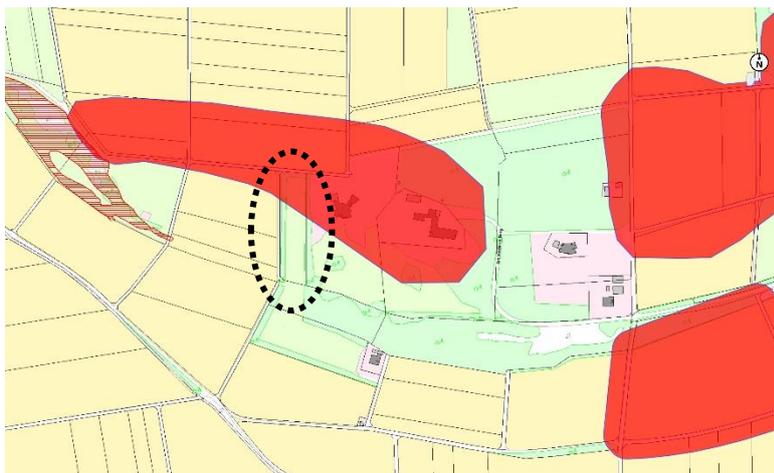
- Aktennummer D-7-7428-0062:  
Freilandstation des Paläolithikums, Siedlung des Jungneolithikums

Durch die Bebauungsplanung wird im Wesentlichen der Aufbau von Solarmodulen ermöglicht. Diese werden nur punktuell gegründet, sodass sich keine großflächigen Bodeneingriffe erfolgen. Mögliche betriebstechnische Gebäude können ohne tiefere Bodeneingriffe ausgeführt werden. Gleiches gilt für notwendige Wege.

Vor der konkreten Ausführung **ist** eine Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde im Rahmen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis **erforderlich**.

> siehe hierzu auch Hinweis Nr. 5.1

Weitere kartierte Bodendenkmale weisen einen Abstand von mindestens 400 m zum Planbereich auf und sind deshalb nicht betroffen.



**Bau- und Bodendenkmale | Naturschutz**  
Quelle: Bayernatlas.de | Maßstab 1:5.000



**GEMEINDE  
MEDLINGEN**

### **Bebauungsplan „Solaranlage am Vorderen Berg“**

Gemeinde Medlingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Stefan Taglang -  
Bergstraße 1  
89441 Medlingen

### **ENTWURF**

Planstand 27.04.2023,  
geändert am 20.07.2023,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen  
Fon: 09073 | 92 10 58-0  
info@blatterburger.de

Andreas Görgens  
Dipl.Ing. (TU)  
Freier Landschaftsarchitekt ByAK  
Scoranweg 3  
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35  
Fax: 09072 | 92 21 37  
la.goergens@t-online.de

Baudenkmale finden sich im Nähebereich des Plangebietes dagegen nicht.

Die nächsten Baudenkmale liegen in der Dorfmitte von Untermedlingen (Kirche, Bauernhaus) in einem Abstand von über eineinhalb Kilometern.

Das landschaftsprägende Denkmal der ehemaligen Klosterkirche in Obermedlingen ist mehr als zweieinhalb Kilometer entfernt und wird von Planung ebenfalls nicht betroffen.

## 6. Hochwasserschutz

Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub> sind im Planbereich und dessen Umfeld nicht bekannt.

## 7. Natur- und Landschaftsschutz

Kartierte Biotop- und Schutzgebiete sind im Planbereich und dessen unmittelbarem Umfeld nicht bekannt.

Erst etwa 130 m westlich liegt das Biotop am „Hohlen Stein“ (Biotophaupt Nr. 7428-0124, Magerrasen östlich Untermedlingen), das jedoch von der Planung nicht betroffen ist.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Pfanntal“ befindet sich mehr als einen Kilometer nördlich.

## 8. Baugrund und Altlasten

Genauere Erkenntnisse zu den Baugrundverhältnissen liegen bislang nicht vor. Zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen können bei Bedarf Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden.

Altlasten oder Altlastenverdachtsfälle sind nicht bekannt.

> siehe hierzu auch Hinweis Nr. 5.2

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Nach Auskunft des Bayerischen Landesamtes für Umwelt besteht der Untergrund der Frankenalb allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjuragruppe, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume.



## GEMEINDE MEDLINGEN

### Bebauungsplan „Solaranlage am Vorderen Berg“

Gemeinde Medlingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Stefan Taglang -  
Bergstraße 1  
89441 Medlingen

### ENTWURF

Planstand 27.04.2023,  
geändert am 20.07.2023,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen  
Fon: 09073 | 92 10 58-0  
info@blatterburger.de

Andreas Görgens  
Dipl.Ing. (TU)  
Freier Landschaftsarchitekt ByAK  
Scoranweg 3  
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35  
Fax: 09072 | 92 21 37  
la.goergens@t-online.de



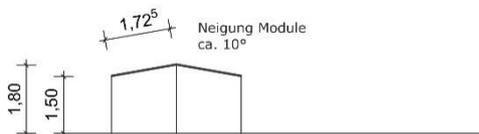
## GEMEINDE MEDLINGEN

### 9. Inhalt der Planung

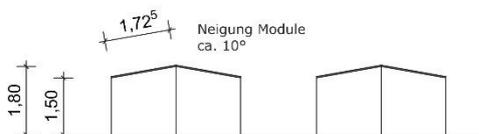
Durch den Bebauungsplan „Solaranlage am Vorderen Berg“ werden am östlichen Rand des Gemeindegebiets Flächen für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage auszuweisen. Anlass ist der Wunsch, für die dort befindlichen Wohnhäuser eine Versorgung mit erneuerbaren Energien zu schaffen.

Konkret geplant ist eine kleinere Solaranlage mit folgenden Daten:

- a) Installierte Leistung: ca. 79,54 kWp
- b) Anzahl der Module: ca. 200, jeweils ca. 1,725 m x 1,135 m, horizontale Grundfläche gesamt (bei 10° Neigung): ca. 386 m<sup>2</sup>
- c) Modultyp oder Datenblatt Winaico WST-410MGX-P1 GEMINI
- d) Azimut ca. 90°|270° (Ost-West-Ausrichtung)
- e) Modulneigung je ca. 10° (Ost-West)
- f) Art der Aufständerung, Anzahl Module übereinander  
Ausrichtung der Module (Portrait / Landscape)  
Höhe der unteren Modulkante: ca. 1,50 m  
Höhe der oberen Modulkante: ca. 1,80 m  
Nachführung: keine
- g) Anlagenlayout  
Anordnung 2-reihig (siehe Bebauungsplanzeichnung: „vorgeschlagene Solarmodule“),  
alternativ 4-reihig mit Zwischenraum



**Systemschnitt (bei 2-reihiger Anordnung)**  
Maßstab 1:200



**Systemschnitt (bei 4-reihiger Anordnung)**  
Maßstab 1:200

Die Lage und Ausrichtung der Module sind noch nicht endgültig festgelegt und können bei Bedarf noch variiert werden.

Mit gezielten grünordnerischen Maßnahmen wird zum einen der Eingriff in den Naturhaushalt möglichst geringgehalten. Zum anderen wird eine angemessene Einbindung in das Landschaftsbild erzielt.

### Bebauungsplan „Solaranlage am Vorderen Berg“

Gemeinde Medlingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Stefan Taglang -  
Bergstraße 1  
89441 Medlingen

### ENTWURF

Planstand 27.04.2023,  
geändert am 20.07.2023,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen  
Fon: 09073 | 92 10 58-0  
info@blatterburger.de

Andreas Görgens  
Dipl.Ing. (TU)  
Freier Landschaftsarchitekt ByAK  
Scoranweg 3  
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35  
Fax: 09072 | 92 21 37  
la.goergens@t-online.de



## GEMEINDE MEDLINGEN

### 10. Erschließung | örtliche Verkehrsflächen

Die wegetechnische Erschließung über das östlich angrenzende Grundstück **Fl.Nr. 583|1, Gemarkung Untermedlingen**. Die leitungsgebundene Erschließung des Plangebietes – insbesondere der Anschluss an das elektrische Leitungsnetz – **ist vom Vorhabenträger mit dem Stromnetzbetreiber zu klären.**

### 11. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien – Solarenergie“ i.S.d. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind die hierfür notwendigen Nutzungen:

1. Solarmodule in aufgeständerter, nicht nachgeführter Bauweise, punktförmig gegründet (z.B. Ramm- oder Drehfundamenten), einschließlich der zugehörigen betriebstechnischen Einrichtungen (z.B. Verkabelungen, Wechselrichter etc.)
2. Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen (z.B. für Transformatoren, Wechselrichter u.Ä.)
3. Erschließungswege

Ausnahmen werden nicht festgesetzt.

Eine zeitliche Begrenzung der Nutzungsdauer sowie Festsetzungen zu Rückbauverpflichtungen erfolgen nicht. Bei der geplanten Anlage handelt es sich – anders als bei den meisten Freiflächen-Photovoltaikanlagen, um kein typisches großflächiges „Solarkraftwerk, das der Einspeisung von Strom in das übergeordnete Netz dient, dessen Wirtschaftlichkeit primär von den möglichen Einspeisevergütungen abhängt und das grundsätzlich an beliebigen Standorten realisiert werden kann.

Vielmehr soll die vorhandene Bebauung am Vorderen Berg dezentral mit Solarstrom versorgt werden. Es handelt sich lediglich um eine kleine Anlage, die aber wegen der baulichen Gegebenheiten nicht sinnvoll auf den vorhandenen Dach- und Fassadenflächen installiert werden kann.

Das Grundstück befindet sich zudem im Eigentum der Hauseigentümer, so dass hier von einem unmittelbaren Eigeninteresse ausgegangen werden kann, dass Grundstück wieder anderweitig nutzen zu können, falls die Freiflächen-PVA (etwa durch neue technische Entwicklungen) nicht mehr notwendig sein sollte.

### Bebauungsplan „Solaranlage am Vorderen Berg“

Gemeinde Medlingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Stefan Taglang -  
Bergstraße 1  
89441 Medlingen

### ENTWURF

Planstand 27.04.2023,  
geändert am 20.07.2023,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen  
Fon: 09073 | 92 10 58-0  
info@blatterburger.de

Andreas Görgens  
Dipl.Ing. (TU)  
Freier Landschaftsarchitekt ByAK  
Scoranweg 3  
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35  
Fax: 09072 | 92 21 37  
la.goergens@t-online.de

## 12. Maß der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Grund für die Festsetzung ist v.a. eine Begrenzung der Flächenversiegelung, die auch Grundlage für die Berechnung des naturschutzrechtlichen Eingriffs ist. Die GRZ entspricht der Obergrenze für einen geringen Eingriff gemäß dem bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Die derzeit geplanten Module überdecken eine waagrechte Grundfläche von ca. 386 m<sup>2</sup>. Dies entspricht bei einer Sondergebietsfläche von 3.870 m<sup>2</sup> (ohne private Grünflächen) einer GRZ < 0,1. Die Festsetzung der GRZ berücksichtigt dabei bereits eine eventuelle Vergrößerung der Anlage zur Versorgung der weiteren Gebäude.

Zudem können ggf. notwendige kleine Betriebsgebäude mit einer Gesamtgrundfläche von höchstens 50 m<sup>2</sup> errichtet werden. Diese Grundfläche ist bei der Ermittlung der GRZ mitzurechnen.

Ob Wege bei der GRZ mitzurechnen sind, hängt von deren Ausführung und der damit ggf. verbundenen Versiegelung ab (Befestigungen oder reine Graswege).

Zudem wird sowohl für die Solarmodule selbst wie auch für mögliche kleine Betriebsgebäude eine maximale Höhe festgesetzt (2,5 m bzw. 4,0 m), um eine angemessene Einbindung in das Landschaftsbild zu erreichen.

Um ausreichend Raum zur Entwicklung der Wiese freizuhalten, muss der Modulabstand zum Boden entsprechend dem Rundschreiben „Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen – Photovoltaikanlagen“ mindestens 0,8 m betragen. Zwischen Modulreihen sind mindestens 3 m breite besonnte Streifen freizuhalten. Dabei dürfen wegen der geringen räumlichen Ausdehnung der konkreten Anlage jeweils zwei Modulreihen direkt zusammengefasst werden, da hier dennoch ausreichend Fläche frei bleibt (siehe Vorschlag Planzeichnung).

Die Festsetzung von Geschossflächen, Vollgeschossen u.a. ist nicht erforderlich.

## 13. Höhenlage | Überbaubare Grundstücksflächen

Das geplante (festgesetzte) Gelände entspricht dem natürlich vorhandenen Gelände.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zulässig, soweit dies zur Errichtung der Gebäude oder ihrer Erschließung erforderlich ist.



## GEMEINDE MEDLINGEN

### Bebauungsplan „Solaranlage am Vorderen Berg“

Gemeinde Medlingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Stefan Taglang -  
Bergstraße 1  
89441 Medlingen

### ENTWURF

Planstand 27.04.2023,  
geändert am 20.07.2023,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen  
Fon: 09073 | 92 10 58-0  
info@blatterburger.de

Andreas Görgens  
Dipl.Ing. (TU)  
Freier Landschaftsarchitekt ByAK  
Scoranweg 3  
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35  
Fax: 09072 | 92 21 37  
la.goergens@t-online.de

Bauliche Anlagen sind innerhalb nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Diese werden einem Abstand von 5 m zu allen Grundstücksgrenzen festgesetzt. Dadurch ist auf Nord-, West- und Südseite ausreichend Platz für Eingrünungen vorhanden.

Auf der Ostseite bleibt entsprechender Ostseite zur vorhandenen großen Heckenstruktur auf dem Nachbargrundstück.

Dies gilt auch für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie untergeordnete Anlagen, die nach BayBO innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind.

Erschließungswege und Leitungen (Stromleitungen sowie sonstige notwendige Leitungen) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### **14. Weitere Festsetzungen**

Zur Einbindung in das Landschaftsbild werden grelle und leuchtende Farben sowie stark glänzende Oberflächen für Dächer ausgeschlossen.

Weitere gestalterische Festsetzungen zu den Gebäuden sind nicht notwendig, da ohnehin nur kleine Betriebsgebäude zulässig sind.

Einfriedungen sind zulässig, um die Sicherheit der PV-Anlage zu gewährleisten, jedoch nur in offener Ausführung (z.B. als Drahtzäune oder Stahlgitterzäune) mit einer maximalen Gesamthöhe und Durchlässigkeit für Kleintiere.

Die Festsetzung zu Abstandsflächen dient lediglich der Klarstellung.

#### **15. Immissionsschutz**

##### **15.1. Schallschutz**

Von der Freiflächenflächen-Photovoltaikanlage gehen keine wesentlichen Schallemissionen aus.

Die Module selbst erzeugen keinen Lärm. Die notwendigen elektrotechnischen Einrichtungen (Transformatoren, Wechselrichter) können so platziert werden, dass keine wesentliche Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbebauung erfolgt. Außerdem wäre bei Bedarf eine Einhausung möglich.

Eine besondere rechtliche Sicherung ist nicht nötig, da die Anlage der Versorgung des Wohnhauses selbst dient und der Eigentümer im eigenen Interesse entsprechende Zugriffsmöglichkeiten hat.

Die Anlage selbst ist gegenüber den zu erwartenden Schallimmissionen (v.a. aus der Landwirtschaft) weitgehend unempfindlich. Dauernder schutzbedürftiger Aufenthalt ist nicht vorhanden.



## **GEMEINDE MEDLINGEN**

### **Bebauungsplan „Solaranlage am Vorderen Berg“**

Gemeinde Medlingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Stefan Taglang -  
Bergstraße 1  
89441 Medlingen

### **ENTWURF**

Planstand 27.04.2023,  
geändert am 20.07.2023,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen  
Fon: 09073 | 92 10 58-0  
info@blatterburger.de

Andreas Görgens  
Dipl.Ing. (TU)  
Freier Landschaftsarchitekt ByAK  
Scoranweg 3  
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35  
Fax: 09072 | 92 21 37  
la.goergens@t-online.de



## GEMEINDE MEDLINGEN

### 15.2 Stäube und Gerüche

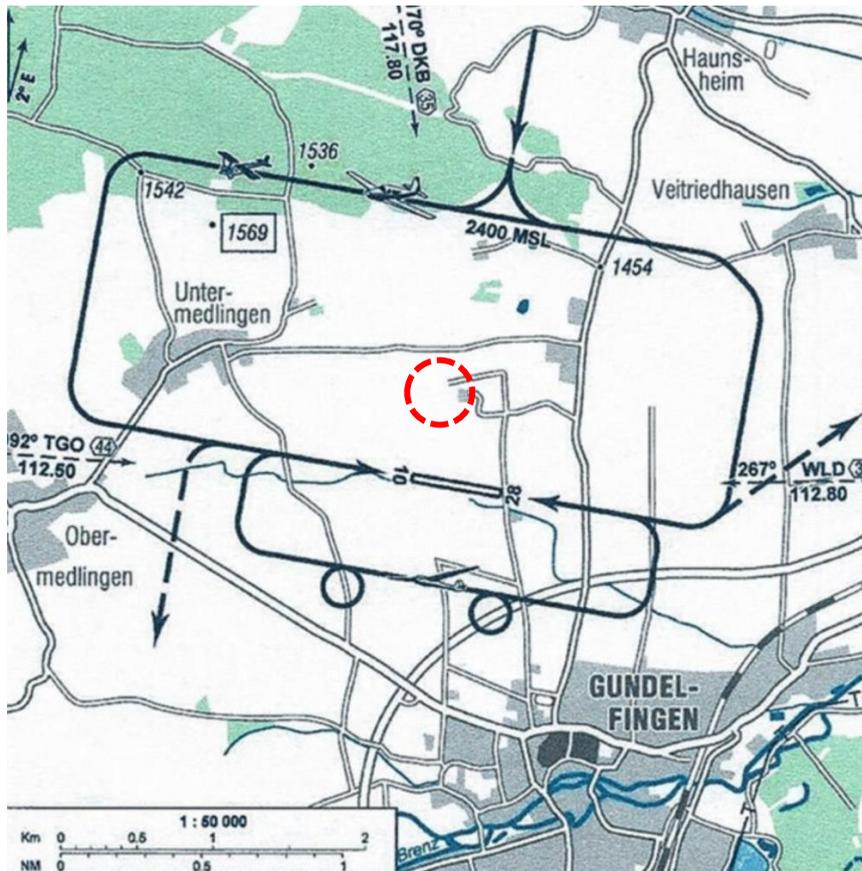
Von der Anlage selbst gehen keine wesentlichen Emissionen an Stäuben und Gerüchen aus.

Mögliche Immissionen aus der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen sind im Rahmen der gesetzlichen Immissionsschutzvorschriften zu dulden.

### 15.3 Blendung

Den wichtigsten immissionstechnischen Aspekt stellt eine mögliche Blendung durch Reflexionen auf den Solarmodulen dar. Dies gilt besonders im Hinblick auf den nahegelegenen Sportflugplatz Gundelfingen.

Um mögliche störende oder gar gefährliche Blendungen ausschließen zu können, wurde von Sonnwin Photovoltaik, Netzwerk unabhängiger Gutachter für Photovoltaik und Stromspeicher, Moorrege, in Kooperation mit meteo|control, Augsburg, eine „Stellungnahme zu Blendwirkungen“ erarbeitet.



#### Ausschnitt Sichtflugkarte Flugplatz Gundelfingen

Quelle: Luftsportverein Gundelfingen e.V. | ohne Maßstab Plangebiet

Die Stellungnahme ist der Begründung als Anlage beigefügt.  
Sie schließt mit folgendem Fazit:

#### Bebauungsplan „Solaranlage am Vorderen Berg“

Gemeinde Medlingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Stefan Taglang -  
Bergstraße 1  
89441 Medlingen

#### ENTWURF

Planstand 27.04.2023,  
geändert am 20.07.2023,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen  
Fon: 09073 | 92 10 58-0  
info@blatterburger.de

Andreas Görgens  
Dipl.Ing. (TU)  
Freier Landschaftsarchitekt ByAK  
Scoranweg 3  
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35  
Fax: 09072 | 92 21 37  
la.goergens@t-online.de

„Die PVA kann aus gutachterlicher Sicht verträglich mit dem Flugverkehr des Flugplatzes Gundelfingen realisiert werden, da keine stärkeren Beeinträchtigungen bei Landeanflügen, beim Aufsetzen oder beim Rollen am Boden zu erwarten sind.“

Nach Bewertung des Gutachters ist eine Abweichung beim Azimut von  $\pm 10^\circ$  sowie bei der Modulneigung  $\pm 2^\circ$  unkritisch. Bei größeren Abweichungen sollte eine erneute Berechnung erfolgen, um Blendung sicher zu vermeiden.

### **Wohnbebauung**

Zur Beurteilung werden die LAI-Hinweise „Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ (Stand 13.09.2013) herangezogen. Demnach sind hinsichtlich einer möglichen Blendung Immissionsorte kritisch, die vorwiegend westlich oder östlich einer Photovoltaikanlage liegen und nicht weiter als ca. 100 m von dieser entfernt sind. Hier kann es im Jahresverlauf zu ausgedehnten Immissionszeiträumen kommen, die als erhebliche Belästigung der Nachbarschaft aufgefasst werden können.

Blendeinwirkungen auf das östliche vorhandene Wohnhaus wurden nicht untersucht. Allerdings steht es im unmittelbaren funktionalen Zusammenhang mit der geplanten PV-Anlage, da diese zur Versorgung genau des Wohnhauses errichtet wird. Vorhabenträger der PV-Anlage ist der Eigentümer des Wohnhauses. Somit wäre nur der Vorhabenträger selbst von einer möglichen Blendung betroffen.

Die auf dem Wohnhausgrundstück vorhandenen großen Heckenstrukturen an der Ostseite der PV-Anlage bieten zudem ausreichenden Blendschutz. Sie sind zwar nicht Bestandteil des Bebauungsplans, stehen jedoch im unmittelbaren Zugriff des Vorhabenträgers.

### **15.4 Sonstige Immissionen**

Andere immissionsschutzrechtliche Aspekte sind nicht bekannt.

### **16. Grünordnung | Ausgleichsmaßnahmen**

- Erhalt der Heckenstrukturen und zusätzlicher Neuaufbau.
- Begrenzung Versiegelung
- Entwicklung Grünland als Mahdwiese
- Eingrünungsstandard zur Landschaftsbildfassung gesetzt
- Versickerung von Niederschlagswasser
- keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, siehe Umweltbericht.



## **GEMEINDE MEDLINGEN**

### **Bebauungsplan „Solaranlage am Vorderen Berg“**

Gemeinde Medlingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Stefan Taglang -  
Bergstraße 1  
89441 Medlingen

### **ENTWURF**

Planstand 27.04.2023,  
geändert am 20.07.2023,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen  
Fon: 09073 | 92 10 58-0  
info@blatterburger.de

Andreas Görgens  
Dipl.Ing. (TU)  
Freier Landschaftsarchitekt ByAK  
Scoranweg 3  
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35  
Fax: 09072 | 92 21 37  
la.goergens@t-online.de

## 17. Bodenordnung

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Maßnahmen der Bodenordnung (Umlegung oder Grenzregelungen) sind deshalb nicht erforderlich.

## 18. Kosten

Durch die Planung entstehen - neben den Aufwendungen für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens selbst - insbesondere Kosten für den naturschutzrechtlichen Ausgleich. Die Kosten werden gemäß entsprechender Vereinbarung mit der Gemeinde vom Vorhabenträger übernommen. Im Übrigen werden umlagefähige Kosten entsprechend der Vorgaben des BauGB sowie des Beitragsrechtes und der kommunalen Satzungen umgelegt.

## 19. Flächenbilanz

Sondergebiet „Solarenergie“	3.870 m <sup>2</sup>	80 %
Private Grünflächen	986 m <sup>2</sup>	20 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>4.856 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>



## GEMEINDE MEDLINGEN

### Bebauungsplan „Solaranlage am Vorderen Berg“

Gemeinde Medlingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Stefan Taglang -  
Bergstraße 1  
89441 Medlingen

### ENTWURF

Planstand 27.04.2023,  
geändert am 20.07.2023,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen  
Fon: 09073 | 92 10 58-0  
info@blatterburger.de

Andreas Görgens  
Dipl.Ing. (TU)  
Freier Landschaftsarchitekt ByAK  
Scoranweg 3  
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35  
Fax: 09072 | 92 21 37  
la.goergens@t-online.de