Projekt-Nr. 6501-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Bebauungsplan

„Solarpark Alesrain“

Markt Dirlewang

Teil B: Textliche Festsetzungen

i. d. F. vom 3. August 2026

Raumordnung

Inhaltsverzeichnis

I.	**Allgemeine Vorschriften**	**3**
II.	**Textliche Festsetzungen**	**5**
1	Art der baulichen Nutzung	5
2	Maß der baulichen Nutzung	5
3	Überbaubare Grundstücksflächen	6
4	Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz	7
5	Ausgleichsmaßnahmen	8
6	Gestaltungsfestsetzungen	10
7	Befristung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)	11
8	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	11
9	Inkrafttreten	12
III.	**Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**	**13**
1	Arten- und Pflanzliste	13
2	Denkmalschutz	13
3	Niederschlagswasser	14
4	Immissionsschutz	14
5	Reinigung der PV-Module	14
6	Bodenschutz	15
7	Geotechnischer Bericht	15
8	Artenschutz	15
9	Reflexions-/Lichtgutachten (Blendgutachten)	15
10	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	15
11	Landwirtschaftliche Drainagen	16
12	Brandschutz	16
IV.	**Inkrafttreten und Ausfertigung**	**18**

Präambel

Der Markt Dirlewang, Landkreis Unterallgäu, erlässt aufgrund des § 2, des § 9 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan als Satzung:

Bebauungsplan

„Solarpark Alesrain“

Satzung

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Der Bebauungsplan „Solarpark Alesrain“ wird als Angebotsbebauungsplan gemäß § 10 BauGB aufgestellt.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Solarpark Alesrain“ gilt die Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen und textlichen Hinweisen sowie nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen (Teil A), die zusammen mit den nachstehenden Textlichen Festsetzungen und Hinweisen (Teil B) jeweils in der Fassung vom 03.08.2026 den Bebauungsplan „Solarpark Alesrain“, Markt Dirlewang bilden.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 03.08.2026 sowie der Plan „Höhenbezugspunkte SO 1“ (Teil D) liegen dem Bebauungsplan „Solarpark Alesrain“, Markt Dirlewang bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Solarpark Alesrain“, Markt Dirlewang wird durch die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung (Teil A) gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Teil A und Teil B) sowie der Plan „Höhenbezugspunkte SO 1“ (Teil D).

Folgende Gutachten werden der Begründung des Bebauungsplanes als Anlagen beigefügt:

- Geotechnischer Bericht, PVA Dirlewang Alesrain, baugruppe süd, Bad Wurzach, 03.12.2024
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Solarpark Alesrain, M.Sc. Daniel Honold, Büro für Faunistik & Artenschutz, Rettenberg, 09.12.2024 mit Änderungen vom 17. Juli 2026
- Reflexions-/Lichtgutachten PV-Anlage Dirlewang, IFB Eigenschenk GmbH, 24.09.2025
- Blendgutachten - Analyse der Blendwirkung für die Photovoltaikanlage Dirlewang, ZE25167, Zehndorfer Engineering, Klagenfurt, Oktober 2025
- Bewertung einer geplanten Solaranlage auf Flur-Nr. 2515 und andere Gemarkung: Dirlewang, Gemeinde: Dirlewang, Landkreis Unterallgäu in Bezug auf die Quellfassung

Alesrain auf Flur-Nr. 2515/2 und andere Gemarkung: Dirlewang, Gemeinde: Dirlewang, Landkreis Unterallgäu, Bosch Geotechnik GmbH, 21. Oktober 2025

- Markt Dirlewang, Standortkonzept für Freiflächen-Photovoltaikanlagen, Solarleitplan Erläuterungsbericht, LARS Consult, Memmingen, 15.07.2026
- Markt Dirlewang, Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen Alesrain, Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Ausgleichsflächenkonzeption, LARS Consult, Memmingen, 22.07.2026

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet „Photovoltaik"

1.1.1 Die in der Planzeichnung mit SO (1-5) gekennzeichnete Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik" festgesetzt.

1.1.2 Es sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

a) Solarmodule in aufgeständerter, nicht nachgeführter Bauweise, gegründet auf Rammfundamenten mit Stringwechselrichtern ohne Satteldachkonstruktion,

b) Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen (Unterbringung von Übergabestationen, Trafos, usw.),

c) Energiegroßspeicher (nur im SO 3, 4 und 5 zulässig),

d) Blendschutzanlagen (nur im nordwestlichen Bereich des SO 1 entlang der Straße),

e) Wege,

f) Einfriedungen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Es wird folgende maximale GRZ festgesetzt:

GRZ 0,6: Die von Betriebsgebäuden und Modulflächen horizontal überdeckte Fläche darf maximal 60 % der Sondergebietsfläche betragen.

Die maximal zulässige Grundfläche für Betriebsgebäude, inklusive Umspannwerk und Energiegroßspeicher, darf insgesamt max. 1.200 m² betragen.

2.2 Anlagen- und Gebäudehöhe (gem. § 16 und § 18 BauNVO)

2.2.1 Die zulässige Höhe der Solarmodule beträgt max. 3,5 m.

Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe der Solarmodule (HBA) ist im SO 1 der bei lotrechter Messung von der Mitte des oberen Modulrands des jeweiligen Moduls nächstgelegene und festgesetzte Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) gemäß Teil D Plan „Höhenbezugspunkte SO 1".

Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe der Solarmodule (HBA) ist in den SO 2 bis SO 5 die bei lotrechter Messung von der Mitte des oberen Modulrands des jeweiligen Moduls nächstgelegene Geländehöhe entsprechend den nachrichtlich dargestellten Höhenlinien.

Oberer Bezugspunkt ist bei den Solarmodulen jeweils die Mitte der Modulaußenkante am jeweiligen Hochrand.

2.2.2 Gebäudehöhe Betriebsgebäude / Energiegroßspeicher (GH)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe der im Sondergebiet Photovoltaik zulässigen Betriebsgebäude / Energiegroßspeicher beträgt maximal 3,0 m.

Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist im SO 1 der der Mitte des Betriebsgebäudes nächstgelegene und festgesetzte Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) gemäß Teil D Plan „Höhenbezugspunkte SO 1".

Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist in den SO 2 bis SO 5 die der Mitte des Betriebsgebäudes/Energiegroßspeicher nächstgelegene Geländehöhe entsprechend den nachrichtlich dargestellten Höhenlinien.

Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe der Betriebsgebäude / Energiegroßspeicher (GH) ist der höchste Punkt des Gebäudes.

2.2.3 Höhe Blendschutzanlagen

Für die zulässigen Blendschutzanlagen im SO 1 nach Ziff. 1.1.2 d) gilt weder die vorstehende Höhenbeschränkung noch die Höhe der Einfriedung nach Ziffer 6.2. Für den Blendschutz eignet sich eine ganzjährig dauerhaft belaubte Bepflanzung, die eine blickdichte Barriere bildet. Alternativ kann der Blendschutz durch einen Zaun mit Vlieseinlagen gewährleistet werden.

2.2.4 Abstände

Die Abstände zwischen den Modulreihen müssen im SO 1 mindestens 2 m und im SO 2 bis SO 5 mindestens 2,6 m betragen.

Der Abstand zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und der Unterkante der Solarmodule muss mindestens 0,8 m betragen.

Als unterer Bezugspunkt für den Abstand zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und der Unterkante der Solarmodule gelten die unter 2.2.2 festgesetzten unteren Bezugspunkte. Oberer Bezugspunkt ist die jeweilige Unterkante der Solarmodule am tiefsten Punkt.

3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die im Sondergebiet zulässigen baulichen Anlagen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Bauliche Anlagen gemäß B) Ziffer 1.1.2 b) Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen und c) Energiegroßspeicher, sind nur außerhalb des potenziellen Einzugsgebietes Quellfassung Alesrain anzuordnen (nachrichtliche Darstellung in Teil A „Planzeichnung" des Bebauungsplanes).

Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

4 Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

4.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Eingrünung Baugebiet)

4.1.1 Eingrünung Baugebiet im Bereich der Eingrünungsbreite von 4,5 m / 5,0 m

Innerhalb der Eingrünung Baugebiet ist angrenzend an die Einfriedung auf einer Breite von 3,0 m eine zweireihig versetzte, freiwachsende Hecke aus autochthonen, standortgerechten Sträuchern (Herkunftsgebiet 6.1, siehe Artenliste "Straucharten") zu pflanzen. Innerhalb der Eingrünung Baugebiet ist die Anlage von Zufahrten zulässig.

Anschließend an die Heckenpflanzungen ist ein 1,5 m tiefer Schmetterlings- und Wildbienensaum zu pflanzen. Die Ansaat erfolgt mit standortheimischer, autochthoner Saatgutmischung gemäß Positivliste des LfU in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Die Pflege der Staudensäume soll zur Förderung der Insektenvielfalt alle 3 Jahre abschnittsweise erfolgen (Mahd nicht vor dem 15.06.).

4.1.2 Eingrünung Baugebiet im Bereich der Eingrünungsbreite von 3,0 m

Innerhalb der Eingrünung Baugebiet ist angrenzend an die Einfriedung auf einer Breite von 3,0 eine einreihige, freiwachsende Hecke aus autochthonen, standortgerechten Sträuchern (Herkunftsgebiet 6.1, siehe Artenliste "Straucharten") zu pflanzen. Innerhalb der Eingrünung Baugebiet ist die Anlage von Zufahrten zulässig.

4.1.3 Ist die Fläche zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze mit einer Breite von 1,5 m festgesetzt, ist ausschließlich ein 1,5 m tiefer Schmetterlings- und Wildbienensaum zu pflanzen. Die Ansaat erfolgt mit standortheimischer, autochthoner Saatgutmischung gemäß Positivliste des LfU in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Die Pflege der Staudensäume soll zur Förderung der Insektenvielfalt alle 3 Jahre abschnittsweise erfolgen (Mahd nicht vor dem 15.06.).

4.2 Durchführung von grünordnerischen Maßnahmen

4.2.1 Mit Ausnahme der Betriebsgebäude und Erschließungswege sowie der Flächen mit Pflanzbindung ist im gesamten Sondergebiet Photovoltaik ein extensiv gepflegtes, artenarmes Grünland (G211) zu entwickeln.

4.2.2 Es ist eine extensive Pflege zu gewährleisten (zweimalige Mahd pro Jahr, 1. Mahd nicht vor dem 15.6). Eine Beweidung durch Schafe ist zulässig.

4.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig.

4.2.4 Bodenschutz

Bei der Gründung mit Rammpfählen sind im gesamten Geltungsbereich Alternativen zu verzinktem Stahl etwa Aluminium, Edelstahl oder wirkungsstabile Korrosionsschutzbeschichtungen (z.B. Magnelis) zu verwenden.

Bei allen Erdarbeiten insbesondere beim Anlegen von Leitungsgräben beim Um- oder Zwischenlagern sind Verdichtungen und sonstige nachteilige Auswirkungen auf den Boden durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden oder wirksam zu vermindern.

5 Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Für die Kompensation des Eingriffes durch den Bebauungsplan Teilfläche SO 1 sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von ca. 78.842 Wertpunkten (WP) bereitzustellen.

Der Ausgleich erfolgt auf sechs internen Ausgleichsflächen mit einem Ausgleichsumfang von 78.888 Wertpunkten (WP); damit ist der Eingriff vollständig gebietsintern kompensiert:

A1 auf Teilflächen der Fl. Nrn. 2528 und 2529 (Fläche SO 1)

A2 auf Teilfläche Fl. Nr. 2522/1 (Fläche SO 3)

A3 und A4 auf Teilfläche Fl. Nr. 1531 (Fläche SO 4)

A5 und A6 auf Teilflächen der Fl. Nr. 1244 (Fläche SO 5)

5.2 Ausgleichsfläche A1 – Teilbereich SO 1 (drei Teilflächen, gesamt 6.409 m²)

5.2.1 Entwicklungsziel

Die Lücke zwischen den beiden Teilflächen des bestehenden Feldgehölzes ist auf 696 m² zu einem Feldgehölz mittlerer Ausprägung (B212) zu entwickeln.

Zwischen den Modulreihen sowie am südlichen Waldrand ist auf 3943 m² eine mindestens zweireihige naturnahe Hecke (B112) mit beidseitig vorgelagertem, mindestens 3 m (im Süden mindestens 5 m) breitem artenreichem Kraut- und Staudensaum (K132, 1.770 m²) zu entwickeln.

5.2.2 Herstellungs- und Pflegemaßnahmen

Das Feldgehölz ist mit mindestens sieben Arten heimischer Sträucher und Bäume 2. Ordnung (Vorkommensgebiet 6.1) im Pflanzraster 1,5 x 1,5 m zu pflanzen und für mindestens 5 Jahre vor Verbiss zu schützen; Ausfälle sind nachzupflanzen.

Die Hecke ist mit mindestens fünf Straucharten (Vorkommensgebiet 6.1) im Dreiecksverband herzustellen und dauerhaft auf ca. 5 m Höhe zu halten; Rückschnitte nur zwischen 1. Oktober und 29. Februar. Die Staudensäume sind mindestens 3 Jahre auszuhagern und danach alle 2–3 Jahre zwischen September und November zu mähen, ohne Düngung, Mulchen oder Pestizideinsatz.

5.3 Ausgleichsfläche A2 – Teilbereich SO 3, nördlicher Teil (667 m²)

5.3.1 Entwicklungsziel

Im Westen der Fläche ist auf 139 m² ein mesophiles Gebüsch/Hecke (B112) zu entwickeln. Auf 271 m² ist ein mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212) und auf