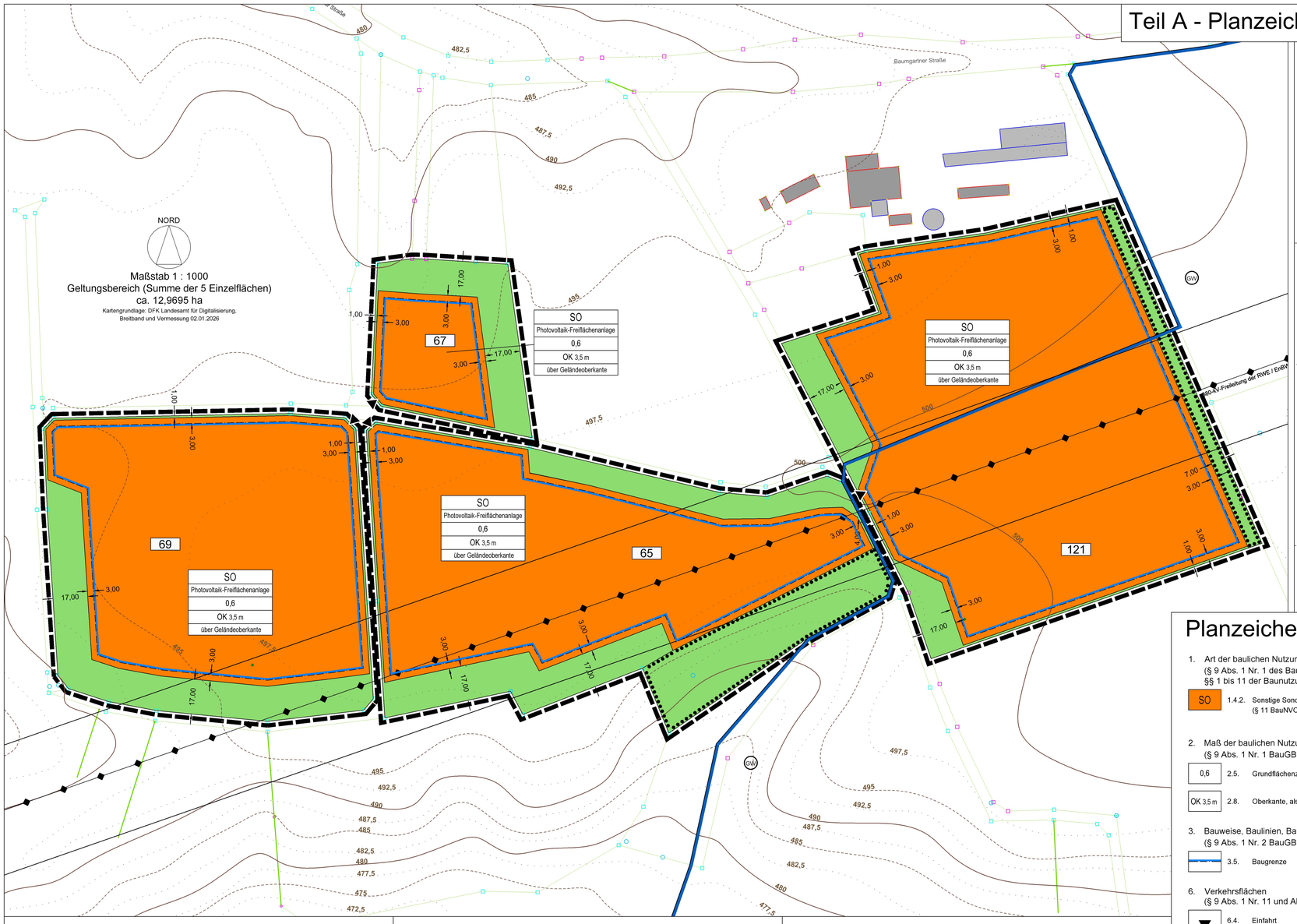
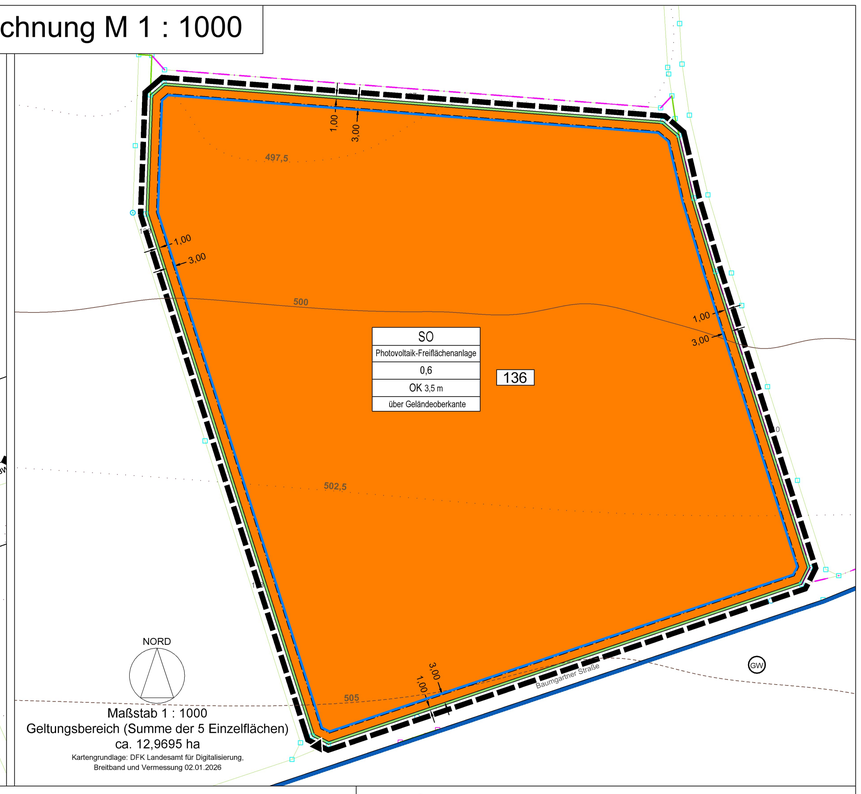
Teil A - Planzeichnung M 1 : 1000





Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

SO — 1.4.2. Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Erklärung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung
Sondernutzung
Grundflächenzahl
Höhe baul. Anlagen
Höhenbezug

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 — 2.5. Grundflächenzahl

OK 3,5 m — 2.8. Oberkante, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.4. Einfahrt

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9. Private Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

GW — 10.3. Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen hier: Trinkwasserschutzgebiet

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

121 — Nummer von Flurstücken innerhalb des Geltungsbereiches

3,0 — Bemaßung mit Angabe in Meter

490 — Höhenlinie 10 m

495 — Höhenlinie 5 m

497,5 — Höhenlinie 2,5 m

755 — Flurstücksgrenze

nicht festgestelle Grenze

Sonstiger Grenzpunkt

genauer Grenzpunkt

Kataster-Festpunkt

Kataster-Festpunkt und genauer Grenzpunkt

Wirtschaftsgebäude

Bauwerk

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 03.11.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf i.d.F. vom fand in der Zeit vom bis statt.

3. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf i.d.F. vom fand in der Zeit vom bis statt.

4. Der Markt Offingen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates in der Sitzung vom 08.11.2021 den Bebauungsplan in der Fassung vom , redaktionell geändert am , als Satzung beschlossen.

Siegel

Markt Offingen, den .....

.....
Thomas Wörz
Erster Bürgermeister

5. Diese Ausfertigung stimmt mit der am beschlossenen Satzung überein.

Siegel

Markt Offingen, den .....

.....
Thomas Wörz
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Siegel

Markt Offingen, den .....

.....
Thomas Wörz
Erster Bürgermeister

Teil B Textliche Festsetzungen

Präambel

Die Marktgemeinde Offingen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches - BauGB i.d.F. vom 03.11.2017 und zuletzt geändert am 22.12.2025, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 und zuletzt geändert am 23.04.2026, des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 und zuletzt geändert am 23.12.2025, des § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes - BNatSchG - vom 29.07.2009 und zuletzt geändert am 29.03.2026 und des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - i.d.F. vom 23.02.2011 und zuletzt geändert am 23.03.2026 den

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Solarpark südlicher Plattenberg"

als **Satzung**

Für den Geltungsbereich gelten die Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und zuletzt geändert am 03.07.2023 und die Planzeichenverordnung - PlanzV 90 _ i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 und zuletzt geändert am 12.08.2025, sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

I. Allgemeine Vorschriften

1. Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus Teil A Planzeichnung mit Festsetzung durch Planzeichen im Maßstab 1:1000, Teil B Textliche Festsetzungen, Teil C Begründung und Teil D Umweltbericht, sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan, jeweils in der Fassung vom __.__.2026

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 65, 67, 69, 121 (TF) und 136 der Gemarkung Schnuttenbach mit einer Größe von ca. 12,9695 ha.

II. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein **Sonstiges Sondergebiet** mit der **Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"** zur Nutzung der Sonnenenergie festgesetzt.
Zulässig sind Elektrogebäude, die unmittelbar der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen wie Transformatoren- oder Wechselrichtergebäude bzw. Übergabestation, Elektrospeicher sowie dezentrale Wechselrichter und Modultische in Metallkonstruktion in starrer, nicht nachgeführter Bauweise mit darauf befestigten Photovoltaikmodulen.
Nebenanlagen: Innerhalb und außerhalb der Baugrenze sind bauliche Anlagen wie Einfriedungen, unterirdische Elektroleitungen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Private Zufahrt) zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Bauliche Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Elektrogebäude dürfen nicht im Wasserschutzbebiet aufgestellt werden.
Die Wandhöhe der Elektrogebäude und der Modulbauwerke im Sinne des § 14 BauNVO darf maximal 3,5 m betragen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt mit dem Dach, bzw. der obersten Kante der Modulbauwerke. Bei Geländeunebenheiten darf die dadurch bedingte maximale Höhe baulicher Anlagen bis zu 30 cm überschritten werden. Einzelgebäude dürfen keine größere Grundfläche als 3 x 8 m haben. Insgesamt dürfen für die Aufstellung von Elektrogebäuden/-container max. 200 m² in Anspruch genommen werden
Der Zaun ist als Metallzaun mit Übersteigschutz herzustellen mit einer maximalen Höhe von 2,50 m über Gelände, bei 15 cm Bodenfreiheit.
Die Grundflächenzahl wird auf 0,6 festgesetzt. Unter Hinweis auf § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksteile zwischen den Modulreihen weder auf die Grundflächenzahl noch bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einbezogen bzw. mitgerechnet werden.

3. Zeitraum der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 ist die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung als "Freiflächen-Photovoltaikanlage" mit dauerhafter Beendigung der Nutzung zur Stromerzeugung hinfällig. Danach fällt der Geltungsbereich unter das Regime Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Als Nachfolgennutzung wird Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

4. Bauweise und Gestaltung

Für die Elektrobetriebsgebäude werden Flachdächer festgesetzt. Als Wandfarbe sind keine grellen oder leuchtenden Farben, sondern dezente Farbtöne zu wählen, von Weiß über Erdfarben bis zu hellem Grün.
Der Zaun ist als verzinkter Metallzaun mit stacheldrahtlosem Übersteigschutz, ohne Sockel, mit 15 cm Bodenfreiheit herzustellen.
Stellflächen und Zufahrt dürfen nicht versiegelt werden. Schotterrasen oder Wegekoffer aus Kies sind zulässig.
Die Modultische sind in verzinkter Metallkonstruktion herzustellen. Fundamentierung durch Rammen außerhalb des Wasserschutzgebietes. Innerhalb der Schutzzone sind bodenaufliegende Fundamente zu verwenden auf denen die Modultische montiert werden.
Das Gelände darf großflächig in seiner natürlichen Gestalt nicht verändert werden.
Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer maximalen Höhenabweichung vom natürlichen Gelände von +/- 0,5 m zulässig, soweit sie zur Aufstellung der Elektrogebäude aus technischen Gründen erforderlich sind. Übergänge zwischen Auffüllungen und Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen unter 30° Neigung herzustellen.
Bei Unebenheiten des Geländes darf die Höhe der Modulreihen (um die Oberkante der Module beibehalten zu können) um 0,3 m überschritten werden und bei zugleich nördlich abfallendem Gelände darf die maximale Überschreitung 0,5 m betragen.

5. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb und außerhalb der Baugrenze sind, wie im Plan dargestellt, bauliche Anlagen wie Einfriedungen, unterirdische Elektroleitungen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Private Zufahrt) und Übergabestationen zulässig.

6. Abweichende Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO können für Abstände zwischen Gebäude und Modultischen unterschritten werden. Die Abstandsfläche beträgt abweichend 2,00 m. Im Übrigen gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO

7. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Geltungsbereich sind unterirdische Versorgungsleitungen nur im unbedingt notwendigen Maß zulässig. Kabelgräben sind weitestgehend zu vermeiden. Die Kabelverlegung muss im Modutischbereich oberirdisch erfolgen und darf nur von Tisch zu Tisch in maximal 30 cm tiefen Gräben verlegt werden.

8. Niederschlagswasser (§ 9 Abs 1 Nr. 14 BauGB)

Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück breitflächig über die bewachsene Bodenzone zu versickern. Es sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (NWFreiV) zu beachten.

9. Grünordnung

9.1 Minimierungsmaßnahmen:

Die aus nichtbindigem Kies/Schotter herzustellenden Montageflächen und die Zufahrt sind als reine Schotterrasen bzw. Wiesenwege anzulegen. Dabei ist die Kies-, bzw. Schotterfläche ohne Beimischung von Oberboden mit einer Magerrasenmischung anzusäen.

Die Ackerflächen sind als mäßig extensive Wiesen anzusäen und maximal 3 x jährlich zu mähen. Das Schnittgut ist weitestgehend zu entnehmen. Düngung ist grundsätzlich nicht zulässig.

Außerhalb des Zaunes ist ein 1 m breiter Wiesenstreifen anzuliegen und maximal zweimal im Jahr zu mähen. Über den Winter darf das Gras auch teilweise stehen bleiben.

Entlang des Zaunes sind dort wo es aus Sichtschutzgründen vorteilhaft ist, im Abstand von jeweils 5 m Kletterpflanzen nachfolgender Arten zu pflanzen: Efeu (Hedera helix), Wilder Wein (Phartenocissus quinquefolia), Waldrebe (Clematis vitalba), Jelänger jelieber (Lonicera caprifolium) und mit einer Fußmanschette vor versehentlichen Schnittmaßnahmen zu schützen.

Minimierung der Unfallgefahr durch herabfallende Äste und Baumbruch: Zum Waldbestand wird ein Abstand von 20 m bis zur Baugrenze eingehalten. Die Flächen werden nicht eingezäunt und werden mit einer mäßig extensiven Wiesenmischung angesät und zweimall jährlich gemäht. Auch hier ist eine Schafbeweidung möglich.

Außerhalb der Zäune ist an den übrigen Zaunfluchten jeweils ein ein Meter breiter Wiesenstreifen anzulegen und zu pflegen. Bei 50 % der Flächen sollte der zweite Schnitt ausbleiben und somit Schutz und Futter für Kleintiere bieten. Die Flächen ohne zweiten Schnitt sollten jährlich wechseln.

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

Bestehende Wiesenflächen sind als solche zu erhalten und zu pflegen. Die bisher als intensiv genutzten Ackerflächen sind als Grünland ohne besondere Anforderungen zu entwickeln und zu pflegen.

Die bestehende Strauchstruktur an der Ostseite des Flurstückes 121 ist zu erhalten. Besondere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die in Sukzession befindliche Fläche des südöstlichen Teils des Flurstückes 65 soll sich ungestört weiterentwickeln können. Eingriffe zum Schutz vor Verschattung sind in Abstimmung mit dem Eigentümer möglich.

9.3 Pflege und Entwicklung

Die Pflege aller vegetationstechnischen Flächen innerhalb und außerhalb des Zaunes ist so durchzuführen, dass das jeweilige Entwicklungsziel erreicht werden kann.

Die **Wiesenbereiche** sind ohne weitere Anforderungen durch Wiesenschnitt zu pflegen und als solche zu erhalten.
Alternativ zur Mahd ist eine Schafbeweidung auf der Fläche innerhalb des Zaunes zulässig und anzustreben. Die Bestossung erfolgt mit max. 1,0 GV / ha im Jahresdurchschnitt . Ein Schaf wird mit 0,15 GV (= Großvieheinheit) berechnet. Eine Dauerweide oder Zufütterung der Tiere ist nicht zulässig.

9.4 Ausgleichsmaßnahmen

Mögliche, bzw. notwendige Ausgleichsmaßnahmen sind derzeit noch nicht genau zu benennen und werden im Verlauf des Verfahrens konkretisiert.

10. Werbeanlagen

Eine Informationstafel mit maximal 1,50 m² Größe ist zugelassen - auf ihr dürfen Logos, Namen und Adressen des Betreibers und der Firmen stehen, sowie Informationen und Daten zur Anlage. Fremdwerbung, grelle Materialien und leuchtende Farben sind nicht zulässig.

11. Grundwasser-, Bodenschutz und Altlasten

Grundwasser- und bodengefährdende Baustoffe und synthetische Reinigungsmittel sind nicht zugelassen.
Altlasten sind im Geltungsbereich nicht aktenkundig. Sollten Altlasten oder sonstige Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit bemerkt werden, ist das unmittelbar der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises mitzuteilen. Evtl. erforderliche Aushubabfuhr ist ebenfalls mit dieser Behörde abzustimmen.
Der Schutz des Bodens wird als zusätzliche Aufgabe der Umweltbaubegleitung gewährleistet.

Lage im Trinkwasserschutzgebiet "Schnuttenbacher Quellen": Der südliche Teil des Flurstückes 121 mit einem Flächenanteil von ca. 60 %, liegt in der weiteren Schutzzone. In diesem Bereich ist besondere Vorsicht geboten hinsichtlich der Belastung des Boden und der erdgebundenen Verlegung von Elektroleitungen. In diesem Bereich sind Bodenaufschlüsse nur mit Genehmigung des Landkreises Günzburg zulässig und nur nach schriftlicher Beantragung. In diesem Bereich dürfen keine schweren Maschinen fahren und es sind besonders bodenschonenende Bereifungen erforderlich, bestenfalls Raupenfahrzeuge. Die Pfosten für die Modultische dürfen nicht gerammt werden und müssen mit bodenaufliegenden Fundamenten befestigt werden. Für das Versetzen der Fundamente ist ein Kran oder Autokran zu verwenden um die Bodenschicht zu schonen. Elektrokabel dürfen max. 30 cm in die Erde verlegt werden und nur dort, wo es technisch unbedingt notwendig ist. Die Verordnung zu diesem Trinkwasserschutzgebiet liegt dem Vorhabenträger vor und ist zwingend zu berücksichtigen.

12. Brandschutz

Im Zuge der Errichtung der Anlage ist mit der örtlichen Feuerwehr ein Brandschutzkonzept abzustimmen. Dabei sind die Brandschutzrichtlinien der Feuerwehr zu beachten. Die Zugänglichkeit zu sämtlichen Anlagenteilen muss mit den gängigen, der Feuerwehr zur Verfügung stehenden Gerätschaften (z.B. Bolzenschneider) zu erzielen sein. Sollte es sich beim Tor nicht um eine leichte Bauweise mit gängigen Sicherheitszylinder-Schlössern handeln, ist der Feuerwehr eine Zugangsmöglichkeit in Form eines Feuerwehrschlüsseldepots vorzuhalten. Die Feuerwehrzufahrt ist zu kennzeichen. Am Tor ist die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen im Brand-, bzw. Schadensfall sichtbar anzubringen.

13. Immissionsschutz

Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung ist nicht zulässig.
Emmissionen aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, vor allem Staubemissionen, sind zu dulden.

14. Denkmalschutz

Es ist bei der Errichtung darauf zu achten, ob Funde im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) zu Tage treten. Solche Objekte genießen den Schutz des Art. 7 DSchG und sind gemäß Art. 8 DSchG anzeigepflichtig wie archäologische Bodenfunde, die unverzüglich dem zuständigen Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.

15. Monitoring

Ein Monitoring wird wegen des Fehlens naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen als nicht erforderlich gesehen.

II. Hinweise:

Bodenschutz:

Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf das Notwendigste zu begrenzen. Der Oberboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaues", DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke" und DIN 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.

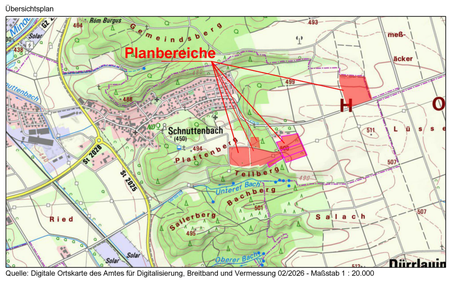
Markt Offingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark südlicher Plattenberg"
mit Grünordnungsplan
für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf den Flurstücken 65, 67, 69, 121 (TF) und 136 der Gemarkung Schnuttenbach

Teil A: Planzeichnung
Teil B: Textliche Festsetzungen und Verfahrensvermerke

Fassung vom 05.10.2026

Übersichtsplan



Quelle: Digitale Ortskarte des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung 02/2026 - Maßstab 1 : 20.000

Markt Offingen
Marktstraße 19
89362 Offingen

Ingenieurbüro Ryll GmbH
Walter Ryll
Dipl.-Ing. FH Landespflege
Beethovenstraße 5
89297 Roggenburg