



- 1. PRÄAMBEL**
- 1.01 Satzungsbeschluss:**
Die Stadt Memmingen erlässt aufgrund des § 1, 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern den Bebauungsplan E13 „Solarpark Eisenburg“ als Satzung.
- 1.02 Rechtsgrundlage:**
Zugrunde liegt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
- 2. ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN**
- 2.01 Planungsrechtliche Festsetzungen:**
- Sonstiges Sondergebiet (SO) "Photovoltaik"
 - Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü. NN)
 - Baugrenze
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 2.02 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen:**
- Bestehende Grundstücksgrenzen
 - Flurstücksnummer
 - Bestandsgebäude mit Hausnummer
 - Maß in Meter
 - BESS Batterie-Energiespeichersystem (Battery Energy Storage System)
 - Technische Planung Solarmodule
 - Trafostationen
 - Zaun mit Zufahrtstor
 - Gemarkungsgrenze
- 3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN BP13**
- 3.01 Art der baulichen Nutzung:**
Die in der Planzeichnung mit SO 1 bis SO 3 gekennzeichneten Bereiche werden als Sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ festgesetzt.
Zulässig sind:
- Solarmodule in aufgeständerter, nicht nachgeführter Bauweise, gegründet auf Ramm- oder Drehlängsrammen mit Zentral- oder Stringwechselrichtern.
- Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes dienen (Unterbringung von Übergestationen, Trafos, usw.).
- Energiespeicher,
- Wege,
- Einfriedungen.
- 3.02 Maß der baulichen Nutzung:**
Es wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgelegt. Die von Betriebsgebäuden/Energiespeichern und Modulflächen horizontal überdeckte Fläche darf maximal 60 % der Fläche des sonstigen Sondergebietes betragen.
- 3.03 Höhe der baulichen Anlagen „Solarmodule“ (HA) und Höhenbezugspunkte:**
- Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (HA) ist die für das jeweilige SO festgesetzte Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü. NN).
- Oberer Bezugspunkt ist bei den Solarmodulen jeweils die Mitte der Modulaußenkante am jeweiligen Hochrand.
- Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen (Solarmodule) beträgt max. 2,7 m.
- 3.04 Gebäudehöhe Betriebsgebäude/Batteriespeicher (GH) und Höhenbezugspunkte:**
- Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe der Betriebsgebäude und Batteriespeicher (GH) ist die für das jeweilige SO festgesetzte Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü. NN).
- Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe der Betriebsgebäude und Batteriespeicher (GH) ist der höchste Punkt des Gebäudes.
- Die zulässige Gebäudehöhe der Betriebsgebäude und Batteriespeicher (GH) beträgt maximal 3,5 m.
- 3.05 Überbaubare Grundstücksflächen**
Die überbaubaren Grundstücksflächen für die im sonstigen Sondergebiet zulässigen baulichen Anlagen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- 3.06 Abstandsregelung**
Der Abstand zwischen Geländeoberkante und der Unterkante der Solarmodule muss mindestens 0,8 m betragen. Im Übrigen gelten die Abstandsregeln der Bayerischen Bauordnung.
- 3.07 Grünordnung**
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Eingrünung Baugelände):
- Im Osten des SO 3 sowie im Süden der SO 1-3 ist innerhalb der Eingrünung Baugelände angrenzend an die Einfriedung auf einer Breite von 3,0 m eine zweireihig versetzte, freiwachsende Hecke aus autochthonen, standortgerechten Sträuchern (Herkunftsgelände 6.1, siehe Artenliste "Straucharten") zu pflanzen.
- Im Westen des SO 1 sowie im Norden von SO 2 und SO 3 ist innerhalb der Eingrünung Baugelände angrenzend an die Einfriedung auf einer Breite von 8,5 m eine 5-reihig versetzte, freiwachsende Hecke aus autochthonen, standortgerechten Sträuchern (Herkunftsgelände 6.1, siehe Artenliste "Straucharten") zu pflanzen.
- Anschließend an die jeweiligen Heckenpflanzungen ist ein 1,5 m tiefer Schmetterlings- und Wildblumenstreifen 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 (Maß nicht vor dem 15.06.).
- Innerhalb der Eingrünung Baugelände ist die Anlage von Zufahrten zulässig.
Durchführung von grünordnerischen Maßnahmen:
- Mit Ausnahme der Betriebsgebäude und Erschließungswege sowie der Flächen mit Pflanzbindung ist im gesamten sonstigen Sondergebiet Photovoltaik ein extensiv gepflegtes, artenarmes Grünland (G211) zu entwickeln.
- Es ist eine extensive Pflege zu gewährleisten (zweimalige Mahd pro Jahr, 1. Mahd nicht vor dem 15.06.). Eine Beweidung durch Schafe ist zulässig.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig.
- 4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**
- 4.01 Einfriedungen**
Einfriedungen des sonstige Sondergebietes „Photovoltaik“ sind als Drahtzäune oder Stahlgitterzäune bis zu einer Höhe von 2,5 m inklusive Überstreichung zulässig.
Zaunsockel sind unzulässig, zwischen Zaununterkante und der Geländeoberfläche muss auf min. 70 % der Gesamtlänge ein Spalt von mindestens 20 cm verbleiben.
Innerhalb der Einfriedung sind Wildgatter in Form von Metallgittern in den Maßen 0,9 m x 1,0 m, in dem im Abstand von 0,2 m Metallstäbe eingeschweißt sind, zulässig.
- 4.02 Werbeanlagen**
Im Vorhabensgebiet sind keine Werbeanlagen zulässig.
- 5. HINWEISE, KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- 5.01 Arten- und Pflanzliste:**
Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle nativale Vegetation zu verwenden. Folgende Arten werden in beispielhafter Aufzählung empfohlen:
- | | | |
|--------------------|---------------------|---|
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel | Leichte Sträucher, 3 Triebe, Höhe 50-80 cm |
| Crataegus monogyna | Weißdorn | Verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm |
| Euonymus europaeus | Pflaumenblüten | Leichte Sträucher, 2 Triebe, Höhe 40-70 cm |
| Ligustrum vulgare | Liguster | Leichte Sträucher, 3 Triebe, Höhe 50-80 cm |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche | Leichte Sträucher, 3 Triebe, Höhe 40-70 cm |
| Prunus spinosa | Schlehe | Leichte Sträucher, 2 Triebe, Höhe 40-70 cm |
| Rosa canina | Hundsrose | Leichte Sträucher, 2 Triebe, Höhe 40-70 cm |
| Rosa arvensis | Feld-Rose | Leichte Sträucher, 2 Triebe, Höhe 40-70 cm |
| Rubus idaeus | Himbeere | P, 0,5 - 9 cm-Topf mit 0,5 Liter Inhalt |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder | Schwarzer Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball | Verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm |
- 5.02 Denkmalschutz:**
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter gemäß Denkmalkarteierung der bayerischen Vermessungsverwaltung bekannt. Es wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.
- 5.03 Niederschlagswasser**
Im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser tropft frei von den Solarmodulen bzw. der Dächfläche der Betriebsgebäude und Energiespeicher ab und versickert wie bisher über die belagte Bodenzone. Versickerungseinrichtungen oder Rückhaltemaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Eine gezielte erlaubnispflichtige Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser findet nicht statt.
- 5.04 Grundwasserschutz**
Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z. B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungsfähnen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Wasserwirtschaftsamt bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.
- 5.05 Reinigung der PV-Module**
Zur Reinigung der PV-Module darf ausschließlich Wasser ohne Zusätze verwendet werden.
- 5.06 Immissionschutz**
Landschaft
Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.
- 5.07 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz**
Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mittelungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG). Vorsorgliche Bodenuntersuchungen, ein Verwertungskonzept für überschüssigen Mutterboden/geeigneten Unterboden sowie eine bodenkundliche Baugeländekarteierung werden empfohlen. Unnötige Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.
- 5.08 Artenschutz:**
Unter Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB ist bei Bauleitplänen zu prüfen, ob durch die Planung eines Projektes Einflüsse auf geschützte Arten nach europäischem Artenschutzrecht entstehen, die beim Vollzug des Bauleitplanes z. B. durch nachfolgende Bau- oder sonstige Genehmigungen Verstöße auslösen, die gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten sind. Der Vollzug des Bauleitplanes muss so möglich sein, dass die Vorgaben des § 44 BNatSchG eingehalten werden können.
- 5.09 Leitungen**
Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen, sind unterirdisch zu verlegen.
- 5.10 XPlanung Standard:**
Der Bebauungsplan ist auf Grundlage des standardisierten Datenaustauschformat XPlanung erstellt.
- 5.11 Einsichtnahme Unterlagen:**
Die im Bebauungsplan erwähnten Regelwerke wie z.B. DIN-Normen und Gutachten etc. können während den Dienststunden in den jeweiligen Fachämtern der Stadt Memmingen eingesehen werden.
- 5.12 Planunterlagen:**
Die folgenden aufgeführten Planunterlagen sind Bestandteil des Bebauungsplans E13 „Solarpark Eisenburg“ Planzeichnung mit Textteil, Begründung und Umweltbericht jeweils in der Fassung vom TT.MM.LLLL
- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom xxx.xxxxx die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xxx.xxxxx im Satzungs- und Verordnungsblatt bekanntgemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xxx.xxxxx hat in der Zeit vom xxx.xxxxx bis xxx.xxxxx stattgefunden. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xxx.xxxxx wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom xxx.xxxxx bis xxx.xxxxx beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xxx.xxxxx wurde mit Begründung und Anlagen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom xxx.xxxxx bis xxx.xxxxx öffentlich ausgelegt. Die Stadt Memmingen hat mit Beschluss des Stadtrates vom xxx.xxxxx den Bebauungsplan gemäß § 10 Absatz 1 BauGB in der Fassung vom xxx.xxxxx als Satzung beschlossen.
- Memmingen, den Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächenutzungsplan entwickelt. Das Bebauungsplanverfahren ist ordnungsgemäß durchgeführt. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit Textteil vom xxx.xxxxx wird hiermit aufgelegt. Ihm ist die Begründung vom xxx.xxxxx mit Umweltbericht samt Anlagen beigegeben.
- Memmingen, den Oberbürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am xxx.xxxxx gemäß § 10 Absatz 3 Halbsatz 2 BauGB im Satzungs- und Verordnungsblatt bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Memmingen, den Oberbürgermeister
- Stadt Memmingen**
Bebauungsplan E13
Solarpark Eisenburg
- Der Geltungsbereich wird durch die Flurstücke 179, 182/4, 182/7, 181/3, 181/11, 181/10, 181/9, 181/8 und 181 abgegrenzt.
- Memmingen, den 07.01.2026
Stadtplanung
Planunterlagen: 09/2025
Maßstab: 1:1000
- i.A. Weißfösch

Übersichtsplan 1:5000