

# STADT WEILHEIM

## 29. Änderung des Flächennutzungsplanes für eine Sonderbaufläche Solar

### „Photovoltaikanlage südlich Waxensteinstraße“

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

## BEGRÜNDUNG

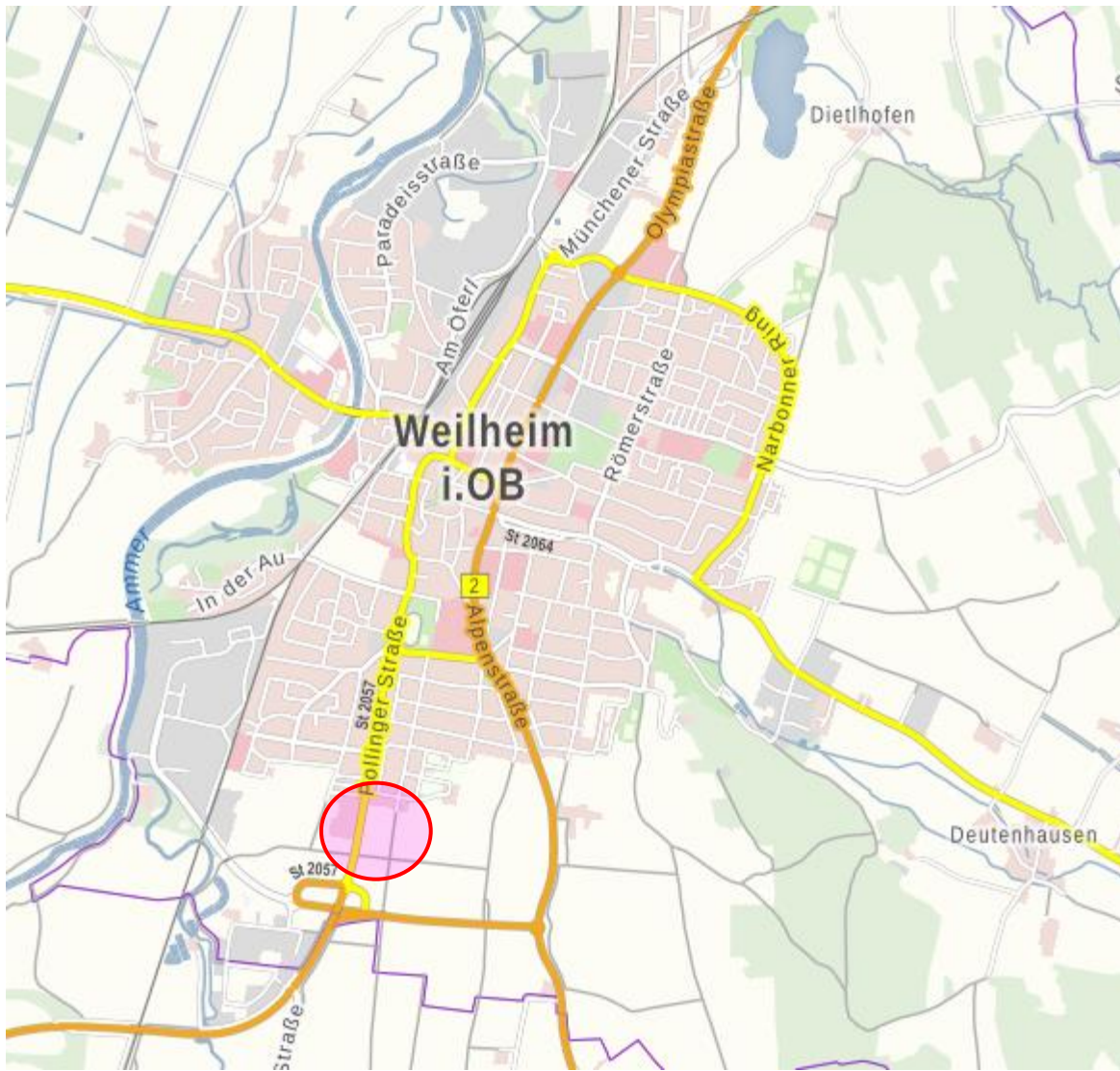
nach § 5 Abs. 5 BauGB

Fassung vom 14.03.2023  
geändert am 27.07.2023  
geändert im Februar 2024

Planung:  
Städtebaulicher Teil  
**ARCHITEKTURBÜRO  
HÖRNER & PARTNER**  
An der Leithe 7  
86956 Schongau  
Tel.: 08861/933700  
mail: [info@architekturbuero-hoerner.de](mailto:info@architekturbuero-hoerner.de)

Landschaftsplanerischer Teil  
**LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
VOGL + KLOYER**  
Sportplatzweg 2  
82362 Weilheim  
Tel.: 0881 - 9010074  
Fax: 0881 - 9010076  
mail: [mail@vogl-kloyer.de](mailto:mail@vogl-kloyer.de)

## Übersichtsplan ohne Maßstab



Auszug aus BayernAtlas - unmaßstäblich

## 1. Veranlassung

Herr Manfred Scholz, Oberammergauer Straße 20, 82362 Weilheim, beabsichtigt, auf der Fläche der Flurnummer 1367 der Gemarkung Weilheim, südlich der Waxensteinstraße, zwischen Pollinger Straße und Prälatenweg die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage.

Zur Schaffung planungsrechtlicher Zulässigkeit des Solarparks ist die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weilheim erforderlich. Dabei soll auf den o.g. Grundstücken eine Sonderbaufläche Solar ausgewiesen werden. Parallel hierzu wird nach § 12 BauGB der vorhabenbezogener Bebauungsplans für die Solaranlage mit der Bezeichnung „Photovoltaikanlage südlich Waxensteinstraße“ aufgestellt.

Die Stadt Weilheim am 11.10.2022 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

## 2. Ausweisung im bestehenden Flächennutzungsplan

### 2.1 Bestehender Flächennutzungsplan

Der Stadt Weilheim verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser wurde in der Fassung vom 29.02.2012 vom Landratsamt genehmigt.

Es soll ein Solarpark mit 2,6 ha entstehen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Erweiterungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

### 2.2 Änderungsbereich der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes Sonstige Sonderbaufläche „Photovoltaikanlage Südlich der Waxensteinstraße“

(Änderungsbereich im Folgenden auch „**Planungsgebiet**“ genannt).

Das Planungsgebiet ist ca. 2,6 ha groß und liegt am südlichen Stadtrand von Weilheim, südlich der Waxensteinstraße, zwischen Pollinger Straße und Prälatenweg.

Im Osten und Süden wird das Planungsgebiet von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt.

Das Planungsgebiet der Erweiterungsfläche ist derzeit planungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.

## 3. Übergeordnete Planungsziele und fachliche Informationen

Land Bayern, Regierungsbezirk Oberbayern, Landkreis Weilheim - Schongau, Stadt Weilheim

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP)

Raumstrukturelle Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume:

Die Stadt Weilheim ist als Oberzentrum ausgewiesen und gehört zum ländlichen Teilraum Umfeld der großen Verdichtungsräume.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 sind folgende Aussagen getroffen worden:

**LEP 1.2.6 (G)**

Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

**LEP 6.1.1 (G)** Die Energieversorgung soll durch den Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur weiterhin sichergestellt werden. Hierzu gehören insbesondere Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung, Energienetze sowie Energiespeicher.

**LEP 6.2.1 (Z)** Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

**LEP 7.2.1 (G)** Schutz des Wassers – Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann.

Zu den vorstehenden Aussagen des Landesentwicklungsplanes ist in Bezug auf die geplante Bebauung folgendes festzustellen:

Durch die Entwicklung des betreffenden Geländes wird die Energieversorgung durch den Ausbau des Solarparks erhöht.

### **3.2 Regionalplan der Region Oberland (17)**

Der Regionalplan der Region Oberland (17) enthält folgende planungsrelevante Zielaussagen: Die Stadt Weilheim ist als Oberzentrum ausgewiesen und liegt im Verlauf der B 2 (Nord-Süd-Richtung) in einer überregional bedeutsamen Entwicklungsachse.

Grundlagen der regionalen Entwicklung:

Die Region Oberland soll als attraktiver Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum nachhaltig weiterentwickelt werden. Das Leitbild der nachhaltigen Raumentwicklung bildet vor dem Hintergrund der demographischen Veränderungen, des Klimawandels und der Digitalisierung den Maßstab für die zukunftsfähige Gestaltung der Region. Dabei bestehen die zentralen Herausforderungen der regionalen Entwicklung in den Bereichen Mobilitäts-, Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung, Wettbewerbsfähigkeit und regionale Eigenständigkeit. Dem Schutz von Natur und Umwelt, der Erhaltung der Kulturlandschaft und der Pflege des reichen kulturellen Erbes sollen besondere Bedeutung beigemessen werden.

**2.1 G** Die Region soll als eigenständiger Lebens- und Wirtschaftsraum gestärkt werden. Die verschiedenen Teilräume sollen unter Wahrung ihrer Eigenarten weiterentwickelt und die Kooperation mit benachbarten Räumen intensiviert werden.

**2.7 G** Die regionale Energieversorgung soll weiterhin sichergestellt werden. Dabei sind die Potenziale der erneuerbaren Energien, der Energieeinsparung und der Effizienzsteigerung zu nutzen.

Fachliche Ziele und Grundsätze zur Energieversorgung (X):

**1.1 Z** Eine ausreichende Energieversorgung der Region soll flächendeckend, umweltfreundlich und kostengünstig gesichert werden. Die Möglichkeiten der Energieeinsparung sollen im Sinne der Nachhaltigkeit genutzt und gefördert werden.

3.2 G Erneuerbare Energien, bei denen in der gesamtökologischen Bilanz die umweltentlastenden Effekte überwiegen, sollen verstärkt genutzt werden

3.4 Z Die erneuerbaren Energien Biomasse, Sonnenenergienutzung und Geothermie sollen verstärkt erschlossen und nachhaltig genutzt werden.

Die geplante Bebauung entspricht demzufolge den Zielen der Regionalplanung.

#### **4. Planung der Sonderbaufläche Solar**

##### **4.1 Allgemeines, Ziel und Zweck der Planung**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der gleichzeitigen Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein Beitrag dazu geleistet werden, der gesetzlichen Verpflichtung nachzukommen, regenerative Energien zu fördern um damit das Klima durch Verringerung der CO<sub>2</sub> Belastung zu verbessern.

Der Vorhabenträger, Herr Manfred Scholz, plant auf dem unter Ziffer 1. genannten Grundstück eine Freiflächen-Photovoltaikanlage mit einer Anlagenleistung von ca. 3,0 MWp.

##### **4.2 Standortbeschreibung**

Lageplan:



Luftbild BayernAtlas - unmaßstäblich



#### 4.2.1 Oberfläche und Höhenlage

Das Gelände ist weiträumig betrachtet nahezu eben und liegt auf einer Höhe von ca. 560 m. Durch die intensive Grünlandnutzung ist die Fläche entsprechend strukturiert. Es ist davon auszugehen dass geringfügige Anpassungen während der Baumaßnahme durchzuführen sind.

#### 4.2.2 Böden und Baugrund

Für das Planungsgebiet wurde keine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Eine Notwendigkeit hierzu wird nicht gesehen, da die Eingriffe in das Erdreich nur geringfügiger Natur sind.

#### 4.2.4 Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Stadtrand von Weilheim, südlich der Waxensteinstraße, zwischen Pollinger Straße und Prälatenweg. Im Osten und Süden wird das Planungsgebiet von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt.

Die geplante Fläche für den Solarpark liegt im Überschwemmungsgebiet der Ammer.

Das Erweiterungsgebiet wird intensiv landwirtschaftlich, meist als Wiese, genutzt.

Die Umgebung des Planungsgebietes ist weitgehend gehölzfrei.

### 4.3 Standortentscheidung

Der Standort für die Solaranlage wurde ausgewählt, weil die Fläche über den Grundstückseigentümer zur Verfügung gestellt wurde und dem Grundsatzbeschluss der Stadt Weilheim i.OB zur Klimaneutralität entspricht.

Die Anlage liegt am südlichen Ortsrand Weilheims.

Die umliegenden Ortslagen werden nicht durch die Anlage gestört.

Die Anlage wird sich gut in die Landschaft einfügen, da es sich um ein niedriges und flächig wirkendes ruhiges Feld mit Grünlandnutzung handelt, das durch standortgerechte Gehölze eingegrünt sein wird.

Das Planungsgebiet ist über die vorhandene Wegesituation an das öffentliche Straßennetz angebunden.

Es herrschen am Vorhabenstandort gute Einstrahlungsbedingungen.

Das Gelände ist weitestgehend eben und daher gut für Bau und Betrieb der Anlage geeignet. Im Planungsgebiet befinden sich ökologisch wertarme Flächen für die Landwirtschaft.

Innerhalb des Planungsgebietes sind im Flächennutzungsplan keine Schutzgebiete dargestellt.

Im nördlichen Teilbereich weist der Flächennutzungsplan ein fachlich abgrenzendes Überschwemmungsgebiet der Ammer und des Angerbaches aus.

#### 4.4 Art der baulichen Nutzung

Zur Realisierung des geplanten Solarparks wird im Flächennutzungsplan künftig eine Sonderbaufläche „S-Solar“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der anlagenbezogenen Nutzungsbeschreibung als Freiflächen-Photovoltaikanlage dargestellt.

Die Freiflächen-Photovoltaikanlage wird umlaufend mit einer naturnahen Hecke eingegrünt.

Innerhalb der Eingrünung wird die Freiflächen-Solaranlage mit einem Zaun eingefasst.

Die Solarmodule werden auf Modultischen aus Metall mit gerammten Fundamenten starr so aufgestellt, dass der vorgesehene Retentionsraum nicht eingeschränkt wird.

Elektrofunktionsgebäude in Fertigteilbauweise werden innerhalb der Baugrenze platziert.

Nach Beendigung der festgesetzten Nutzung als Photovoltaikanlage soll die Freiflächen-Photovoltaikanlage **abzurückgebaut** werden und **das Gebiet wieder dem Außenbereich zufallen die Fläche ist wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.**

#### 4.5 Flächenbilanz:

Der Geltungsbereich der Sonderbaufläche Solar mit der Bezeichnung „Photovoltaikanlage südlich Waxensteinstraße“, mit der Nutzung als Photovoltaik-Freiflächenanlage umfasst ca. 2,6 ha, wobei die sich die mit Solarmodulen bebaubare Fläche auf ca. 2,1 ha beläuft.

Die restliche äußere Fläche von ca. 0,5 ha steht für Maßnahmen der Ortsrandeingrünung und **des als Ausgleichsfläche** zur Verfügung.

Die maximal mit Modulen oder Gebäuden überbaubare Fläche beträgt 1,3 ha bei der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ von 0,5, bezugnehmend auf die Grundstücksfläche.

#### 4.6 Erschließung

##### 4.6.1 Zufahrt

Das Planungsgebiet ist über den bestehenden Feldweg Fl. Nr. 1356 erschlossen.

Zum Unterhalt der Anlage werden unbefestigte Pflegewege eingerichtet.

Die Anlage ist im Wesentlichen **nur** während der Bauzeit frequentiert. Die Funktionskontrolle der Anlage erfolgt durch elektronische Datenübertragung. Dadurch wird sich der Fahrverkehr während des Betriebs der Anlage auf gelegentliche Fahrten beschränken.

##### 4.6.2 Ver- und Entsorgung

Erschließungsmaßnahmen für Wasserversorgung oder Abwasserbehandlung sind nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.

#### 4.7 Wasserwirtschaftliche Belange, Hochwasserschutz

Eine konzentrierte Versickerung am unteren Rand der Modultische wird durch Fugen zwischen den einzelnen Modulen vermieden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche zwar als Überschwemmungsgebiet eingetragen, wobei durch die Errichtung der Solartische keine Beeinträchtigung der Retentionsfläche gegeben ist.

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind nicht bekannt.

Im Bereich des Geltungsbereiches befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

Die geplante Bebauung liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ extrem).

Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen. **Hierbei sind u.a. die Höhenlage der notwendigen Fundamente als auch die Ausführung der Zaunanlage bedeutsam.**

Durch verschiedene Hochwasserschutzeinrichtungen im Gewässersystem der Ammer (Deiche im Bereich der Ortslage von Weilheim) wird das Hochwasserrisiko für das überplante Gebiet zwar reduziert. Nach den Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten besteht für das Gebiet dennoch eine Überflutungsgefahr bei Extremereignissen (HQ extrem). Bei Extremereignissen kann auch ein Versagen der Hochwasserschutzanlagen nicht ausgeschlossen werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Bei Risikogebieten hinter Hochwasserschutzanlagen: Bei Hochwasser kann der Grundwasserstand bis zur Geländeoberkante ansteigen, bei wenig durchlässigen Deckschichten können sich auch gespannte Grundwasserverhältnisse mit Druckhöhen bis zur Höhe des Wasserstands im Fluss einstellen. Die baulichen Anlagen sind entsprechend auszubilden. Eine Entspannung des Grundwassers z.B. durch Dränagen ist wegen der Mehrbelastung der Binnenentwässerung nicht zulässig.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

**Das Gebiet ist als Überschwemmungsgebiet zu behandeln.**

**Der Bodenabstand der Modultische zum natürlichen Gelände beträgt ca. 80 cm und weist somit ebenfalls einen genügenden Abstand zum bestehenden Gelände auf.**

**Im Sinne einer hochwasserangepassten Bauweise werden die notwendigen Fundamente und Bodenplattenhöhen für technische Anlagen mit ca. 50 cm über dem natürlichen Gelände festgelegt.**

**Die Freiflächen-Photovoltaikanlage kann demzufolge technisch so errichtet werden, dass der Hochwasserabfluss nicht beeinträchtigt wird.**



## 4.8 Immissionsschutz

Die Solarmodule arbeiten emissionsfrei. Die Wechselrichter- und Trafoanlagen führen zu Schallemissionen. ~~Durch deren Anordnung innerhalb eines geschlossenen Betriebsgebäudes sind diese Schallemissionen außerhalb der Anlage kaum wahrnehmbar.~~ Die Wechselrichter werden so angeordnet, dass die Immissionsrichtwerte im angrenzenden Wohngebiet eingehalten werden. Nachts ist die Solaranlage emissionsfrei.

Hinsichtlich der Geräusche sind die Grenzwerte der TA Lärm einzuhalten.

Der Betrieb der Solaranlage wird nicht zu erheblichen Belastungen durch Lichtreflexionen führen. ~~Mögliche Blendwirkungen im ersten Obergeschoss des Wohngebäudes Pollinger Straße 72 werden durch die Errichtung einer 24 m langen und 5,0 m hohen Blend- bzw. Sichtschutzeinrichtung vor diesem Gebäude verhindert.~~

Die vorgesehene randliche Eingrünung mit Sträuchern und Bäumen wird eine zusätzliche Abschirmung bilden. Detailliertere Angaben sind dem parallel aufgestellten Bebauungsplan zu entnehmen.

## 4.9 Denkmalschutz

### 4.9.1 Baudenkmal

Im Planungsgebiet und auch nicht in der näheren Umgebung sind keine Baudenkmale bekannt.

### 4.9.2 Bodendenkmalschutz

Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Westlich des Planungsbereiches befindet sich das Bodendenkmal:

**D-1-8132-0061**, Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Brenner).

Im Umfeld von römischen Straßen finden sich häufig Siedlungen, Gutshöfe oder sogar Gräber. Lesefunde zeigen, dass sich die Zone, in der archäologische Funde gemacht wurden nicht nur auf einen Streifen im Umfeld der römischen Straße, sondern weiter nach Westen, also in die Nähe der geplanten Maßnahme erstrecken.

Deshalb werden im Bereich weitere Bodendenkmäler vermutet.

~~Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Daher wird auf folgendes hingewiesen:~~

~~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.~~

### ~~4.9.3 Auffinden von Bodendenkmälern~~

~~Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde~~

~~gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen. Besonders wichtig ist, dass dann der Fundplatz unverändert zu belassen ist.~~

**~~Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:~~**

~~Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.~~

**~~Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:~~**

~~Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.~~

~~Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.~~

#### 4.10 Landwirtschaft

Durch die Planung darf die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden.

Die bestehenden Wirtschaftswege sind in ausreichender Breite zu erhalten. Ortsübliche Emissionen, besonders Staubemissionen sind von den Betreibern in jedem Fall zu dulden.

#### 5. Umweltbericht

Durch das Büro Vogl + Kloyer Landschaftsarchitekten wurde ein Umweltbericht für die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Photovoltaikanlage südlich der Waxensteinstraße“ erstellt. Dieser ist Bestandteil der Änderung des Flächennutzungsplans und liegt als Anlage bei.

Stadt Weilheim, den

.....

Erster Bürgermeister **Markus Loth**

Siegel