

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN SOWIE VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN "SÜDLICH DER WAXENSTEINSTRASSE" DER STADT WEILHEIM

## A. Planzeichnung



### Präambel

Die Stadt Weilheim, Landkreis Weilheim - Schongau, Regierungsbezirk Oberbayern beschließt mit Sitzung vom xx.xx.2024 aufgrund von §§ 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in dem zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Photovoltaikanlage südlich Waxensteinstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung Bebauungsplan in der Fassung vom xx.xx.2024,
- B) Festsetzungen durch Planzeichen und Text, sowie Textliche Hinweise
- C) Verfahrensvermerken
- D) Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Photovoltaikanlage südlich Waxensteinstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan Fassung vom 09.03.2024; Vispiron GmbH

Beigefügt sind:

- E) die Begründung in der Fassung vom xx.xx.2024 mit Anlagen

## B. Festsetzung durch Planzeichen und Text

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Sondergebiet Solar**  
Zulässig ist nur die Errichtung einer Freiflächen Photovoltaikanlage mit allen dazugehörigen Bestandteilen. Eine extensive landwirtschaftliche Nutzung (z.B. Beweidung) ist zulässig.
- Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche der maximal mit Modulen zu belegenden Fläche
- Grundflächenzahl, hier 0,5
- Stahlgitter- oder Maschendrahtzaun, 2,00m hoch mit Übersteigschutz und 10 cm - 15 cm Bodenfreiheit, Verlauf gemäß Planung zwingend innerhalb der Eingrünung
- Funktionsgebäude, Übergabestation  
zulässig ist eine maximale Grundfläche von 8 m² sowie eine Traufhöhe von max 1,80 m, gemessen ab Oberkante Fundament (Hochwasser angepasste Bauweise).
- Bauraum mit maximaler Flächenangabe für Stationen, Speicher, Lager- und Betriebscontainer (bei Bedarf) und notwendige wasserdurchlässige Flächenbefestigungen  
Zulässig ist eine maximale Grundfläche von 300 m², sowie eine maximale Traufhöhe von 3,50 m, gemessen ab Oberkante Fundament. Die Fundamenthöhe wird mit 50 cm über dem natürlichen Gelände festgesetzt.
- Modulreihe innerhalb der Baugrenze, Standort und Ausrichtung vorgeschlagen  
maximale Höhe 3,0 m ab natürlichem Gelände, Firstrichtung Ost-West, Ausrichtung (Azimut) +9° Süd, Modulneigung 18°. Die Modulreihen sind möglichst dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Der Mindestabstand zur Geländeoberkante muss 80 cm, die Mindestabstände zwischen den Modulreihen 3,0 m betragen
- Zufahrt  
Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches ist eine Zufahrt durch die Eingrünungszone mit einer maximalen Breite von 5 m zulässig.
- Sicht- bzw Blendschutz  
Blendschutzeinrichtung Höhe 5,0 m, Länge 24,0 m Bepflanzung oder blickdichter Zaun
- Immissionsschutz**  
Die innerhalb der Modulreihen integrierten Wechselrichter sind so anzuordnen, dass die nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für das angrenzende Reine Wohngebiet i.S.v. § 3 BauNVO geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Der Immissionsbeitrag der Wechselrichter an den nächstgelegenen Wohngebäuden muss dabei gem. Ziff. 3.2.1 TA Lärm mindestens 6 dB(A) unter dem zulässigen Richtwert gemäß TA Lärm liegen, damit die Lärmrichtwerte in der Gesamtbelastung durch alle umliegenden Lärmquellen sicher eingehalten werden.

### GRÜNORDNUNG

- Eingrünung Hecke  
Die Fläche ist mit 2-reihigen, Strauchhecken aus heimischen und standortgerechten Arten zu bepflanzen, Pflanzabstand 1,5 x 1,5m, Mindestpflanzgröße: leichte Sträucher. Es sind nur autochthone Pflanzen zulässig.
- Entwicklung arten- und blütenreiches Grünland  
- Ansaat autochthone Wiesenmischung mit mind. 50 % Kräuteranteil oder Übertragung von Mähgut auf gestörten Flächen im Zuge der Baumaßnahmen, Mindest-Flächenanteil 10 %  
- Wechselweide mit Schafen oder Ziegen, kurze Bestockungszeiten mit hoher Besatzdichte, Weidepausen mindestens 2 Monate, gleichbleibende Tränkestellen zur Konzentration von Eutrophierung, keine Düngung, kein Pestizideinsatz, max. Besatz 1,2 GV/ha, wechselnde Brachestreifen 5 - 10 %  
- Anstatt Beweidung alternativ Mähd zulässig: zweimalige Mähd / Jahr mit Entfernung des Mähgutes, erster Schnitt nicht vor dem 15.06., keine Düngung, kein Pestizideinsatz.
- Entwicklung arten- und blütenreiches Grünland innerhalb des gekennzeichneten Überschwemmungsgebiet HQ 100
- bestehender zu erhaltender Baum
- Grünfläche Altgrasflur:  
Mähd einmal ein- bis zweimal jährlich mit Entfernung des Mähgutes
- Anbaufreie Zone 15 m vom Fahrbahnrand

### Rückbauverpflichtung

Die Nutzung als Sondergebiet Solar ist zeitlich auf die festgesetzte Nutzung beschränkt. Der Vorhabenträger hat sich im Durchführungsvertrag verpflichtet, nach Aufgabe der Nutzung die Anlage zurückzubauen. Die Aufgabe der Nutzung ist dann anzunehmen, wenn mindestens 12 Monate keine Einspeisung in das Stromnetz oder Verwertung des erzeugten Stroms erfolgt. Beim Rückbau der Anlage nach Auslauf der Nutzung, ist die gesamte Anlage einschl. verkabelter Stromleitungen, aller Konstruktionen, Fundamente und sonstiger Bodenverfestigungen abzubauen. Nach Beendigung der Energiegewinnung ist die Fläche wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

### Monitoring:

Zur Erstellung der Anlage ist eine ökologische Baubegleitung mit anschließendem Monitoring bis zur Fertigstellung aller Maßnahmen durchzuführen.

### HINWEISE

- bestehende Flurnummer
- bestehendes Gebäude mit Hausnummer
- bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
- Bemaßung, hier z.B. 5,0 m
- Überschwemmungsgebiet HQ 100
- Höhenlinie mit absoluter Höhenangabe

Aus Gründen der Verkehrssicherheit dürfen keine neuen Bäume innerhalb eines Abstandes von 7,50 m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße gepflanzt werden.

Bestehende landwirtschaftliche Betriebe dürfen in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigt werden.

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.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mittelungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Werden verzinkte Stahlprofile für die Modulstische etc. verwendet, muss sichergestellt sein, dass diese nicht in die gesättigte Zone oder den Grundwasserschwankungsbereich eingebracht werden. Sollte dies der Fall sein, müssen andere Materialien (z. B. Edelstahl, Aluminium etc.) oder eine Beschichtung der Verzinkung erfolgen. Gemäß dem Praxis-Leitfaden für die ökologische Ausgestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen (LiFu 2014; S. 24) bestehen keine Bedenken gegen den Einsatz von verzinkten Stahlprofilen, sofern sich die Modulverankerungen innerhalb der ungesättigten Bodenzone befinden.

Es wird empfohlen die Einzäunung in wolfsabweisender Ausführung zu errichten. Auf das Schreiben des Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz vom 02.02.2024 wird verwiesen.

Alternativ zu einem aufwendigen Sichtschutz entlang der Anlagengrenze besteht die Möglichkeit, zur Reduzierung maßgeblicher Blendwirkungen Blendschutzmaßnahmen am Immissionsort (erstes Obergeschoss) zu realisieren. Hier besteht beispielsweise die Option in Absprache mit dem Eigentümer, auf Projektkosten eine moderne Jalousievorrichtung an den Fenstern im ersten Obergeschoss mit Blick auf die Anlage zu installieren. Entsprechende Absprachen sind nicht ungewöhnlich und stellen eine effektive Möglichkeit dar, Blendwirkungen nach Bedarf zu unterbinden.

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Photovoltaikanlage südlich Waxensteinstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan Gemarkung Weilheim i.OB

### C) Verfahrensvermerke

Gemäß § 215 BauGB werden unbeachtlich

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans / der Satzung und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Bebauungsplanänderung schriftlich gegenüber der Stadt Weilheim i.OB (Stadtbauamt) geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründet, soll, ist dabei darzulegen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat der Stadt Weilheim i.OB am _____ beschlossen.	Weilheim i.OB, den _____
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde mit allen Unterlagen am _____ gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an die beteiligten Fachbehörden versandt.	Markus Loth 1. Bürgermeister
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit allen Unterlagen am _____ gemäß § 4 BauGB an die beteiligten Fachbehörden versandt.	Weilheim i.OB, den _____
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit allen Unterlagen am _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus öffentlich ausgelegt.	Markus Loth 1. Bürgermeister
Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluss des Stadtrates vom _____, Nr. O / _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.	Weilheim i.OB, den _____ Markus Loth 1. Bürgermeister
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt im Amtsblatt der Stadt, womit der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt. Der Bebauungsplan wird samt Begründung, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.	Weilheim i.OB, den _____ Markus Loth 1. Bürgermeister
Ortsüblich bekannt gemacht durch Veröffentlichung im Amtsblatt am _____	
Weilheim i.OB, Stadtbauamt Weilheim	
(Unterschrift)	

## BEBAUUNGSPLAN

### Vorhabenbezogener Bebauungsplanes "Photovoltaikanlage südlich der Waxensteinstraße"

#### mit integriertem Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan

Entwurf in der Fassung vom 14.03.2023

Ergänzt am 27.07.2023

Geändert im Februar 2024

Betroffene Grundstücke auf der Gemarkung Weilheim

1357



## Stadt Weilheim i. OB

Ldkr. Weilheim-Schongau

STÄDTEBAU  
ARCHITEKTURBÜRO  
HÖRNER + PARTNER  
An der Leithe 7  
86956 SCHONGAU  
Tel.: 08861/933700  
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

GRÜNORDNUNG:  
Vogl + Kloyer  
Landschaftsarchitekten  
Sportplatzweg 2  
82362 Weilheim  
Tel.: 0881-9010074  
Fax: 0881-9010076  
mail: mail@vogl-kloyer.de