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 den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Photovoltaikanlage südlich Waxensteinstraße“ mit integriertem Grünordnungplan 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 Grünordnungplan 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

SO Solar — 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

GRZ 0,5 — 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).

300 m² — 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.

Modultische innerhalb der Baugrenze,
maximale Höhe 3,0 m ab natürlichem Gelände,
Ausrichtung (Azimut) +9,° Süd, Modulneigung 18°. Die Modultische 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 x1,5m, 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 Bestoßungszeiten 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 Mahd zulässig: zweimalige Mahd / 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:
Mahd 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 Weiterverwertung des erzeugten Stroms erfolgt. Beim Rückbau der Anlage nach Auslauf der Nutzung, ist die gesamte Anlage einschl. verkabelter Stromleitungen, aller Konstruktionen, Fundamente und sonstiger Bodenversiegelungen 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

1358 — bestehende Flurnummer

bestehendes Gebäude mit Hausnummer

bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt

5,0 — Bemaßung, hier z.B. 5,0 m

Überschwemmungsgebiet HQ 100

569,75 — Höhenlinie mit absoluter Höhenangabe

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

Bestehende landwirtschaftliche Betriebe dürfen in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigt werden.

Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen Sie der Meldepflicht gem. Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde bekannt zu geben.

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

Werden verzinkte Stahlprofile für die Modultische 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 (LfU 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 Jalousienvorrichtung 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.

Sollten sich nach der Inbetriebnahme der Anlage Auswirkungen auf den Verkehr ergeben, sind auf Kosten des Betreibers entsprechende Abhilfemaßnahmen umzusetzen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Photovoltaikanlage südlich Waxensteinstraße“ mit integriertem Grünordnungplan 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 begründen soll, ist dabei darzulegen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat der Stadt Weilheim i.OB am 20.10.2022 beschlossen.	
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde mit allen Unterlagen am 01.06.2023 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an die beteiligten Fachbehörden versandt.	Weilheim i.OB, den 27.07.2023
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde mit allen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom14.06.2023 mit 17.07.2023 im Rathaus öffentlich ausgelegt.	Markus Loth 1. Bürgermeister
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit allen Unterlagen am 18.03.2024 gemäß § 4 BauGB an die beteiligten Fachbehörden versandt.	Weilheim i.OB, den 16.04.2024
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit allen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.03.2024 mit 15.04.2024 im Rathaus öffentlich ausgelegt.	Markus Loth 1. Bürgermeister
Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluss des Stadtrates vom 25.04.2024, Nr. Ö 32 / 2024 den Satzung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.	Weilheim i.OB, den 07.05.2024 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 07.05.2024 Markus Loth 1. Bürgermeister
Ortsüblich bekannt gemacht durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 22.07.2024 Weilheim i.OB, 22.07.2024 Stadtbauamt Weilheim (Unterschrift)	

BEBAUUNGSPLAN

Vorhabenbezogener Bebauungsplanes "Photovoltaikanlage südlich der Waxensteinstraße"

mit integriertem Grünordnungplan 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