

Stadt Weilheim i. OB  
**Bebauungs- und Grünordnungsplan  
für das „Sondergebiet Solar Photovoltaikan-  
lage Weilheim-Ost“**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Baugesetzbuch

## Teil E – Begründung

von Teil A - F Vorentwurf  
Fassung vom 01.07.2024



Erarbeitet für die Stadt Weilheim i. OB von:



Büro Dietmar Narr  
Landschaftsarchitekten & Stadtplaner

Isarstraße 9 85417 Marzling  
Telefon: 08161-98928-0  
Email: nrt@nrt-la.de  
Internet: www.nrt-la.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass, und Zweck der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Ausgangssituation .....</b>	<b>4</b>
2.1	Lage im Raum .....	4
2.2	Geltungsbereich .....	4
2.3	Bestehende städtebauliche und landschaftliche Situation.....	4
2.4	Planungsvorgaben.....	5
2.4.1	Vorgaben Landes- und Regionalplanung.....	5
2.4.2	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.....	5
2.4.3	Rechtsverbindliche Bebauungspläne, Baurecht.....	5
2.4.4	Art des Bebauungsplans und Verfahrensart .....	6
<b>3</b>	<b>Erläuterung der Inhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>7</b>
3.1	Ziele der Planung .....	7
<b>4</b>	<b>Erläuterungen zu den Festsetzungen .....</b>	<b>8</b>
4.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) .....	8
4.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
4.1.3	überbaubare Grundstücksflächen .....	8
4.1.4	Abstandsflächenrecht .....	9
4.1.5	Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und - leitungen.....	9
4.1.6	Grünordnung .....	9
4.2	Örtliche Bauvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 und 2 BayBO) .....	10
4.2.1	Bauliche Gestaltung.....	10
4.2.2	Werbeanlagen .....	10
4.2.3	Einfriedungen .....	10
<b>5</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>11</b>
5.1	Altlasten.....	11
5.2	Denkmalpflege.....	11
5.3	Schmutzwasser / Niederschlagswasser .....	11
5.4	Strom.....	11
5.5	Abfallentsorgung.....	11
5.6	Verkehrsanbindung.....	11
5.7	Klimaschutz .....	12
5.8	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichsfläche .....	12
5.9	Natur- und Umweltschutz.....	12
<b>6</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>13</b>

## **1 Anlass und Zweck der Planung**

Anlass für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan ist der Antrag der Stadtwerke Weilheim auf Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf einer im Außenbereich liegenden Fläche. Hierfür soll ein Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Solar“ zur Nutzung erneuerbarer Energien ausgewiesen werden. Das Planungsgebiet wird aktuell landwirtschaftlich genutzt.

Um das Vorhaben zu ermöglichen, hat der Stadtrat von Weilheim i. OB in einer Sitzung vom 25.01.2024 der Aufstellung der 31. Änderung des Flächennutzungsplans „Sondergebiet SO Photovoltaikanlage Weilheim Ost“ zugestimmt.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sondergebiet Solar Photovoltaikanlage Weilheim-Ost“ soll im Parallelverfahren durchgeführt werden.

## 2 Ausgangssituation

### 2.1 Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt ca. 2 km südöstlich des Ortskerns von Weilheim und ca. 1 km nordwestlich von Deutenhausen zwischen zwei nördlich und südlich verlaufenden Wegen.



Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich, ohne Maßstab (Quelle: Geoportal Bayern)

### 2.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst vollständig die Flurnummer Fl.Nr. 2118, Gemarkung Weilheim i.OB sowie in Teilbereichen die Flurnummer Fl.Nr. 2113, Gemarkung Weilheim i.OB.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 1,2 ha.

### 2.3 Bestehende städtebauliche und landschaftliche Situation

Der Geltungsbereich ist eben und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Westen und im Osten schließen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Norden verläuft ein asphaltierter Rad- und Fußweg, im Süden wird die Fläche von einem Feldweg begrenzt. Die nächste Wohnbebauung befindet sich ca. 150 m südlich.

Von Süd-Westen nach Nord-Osten überspannt eine 220 kV Hochspannungsleitung den Geltungsbereich.

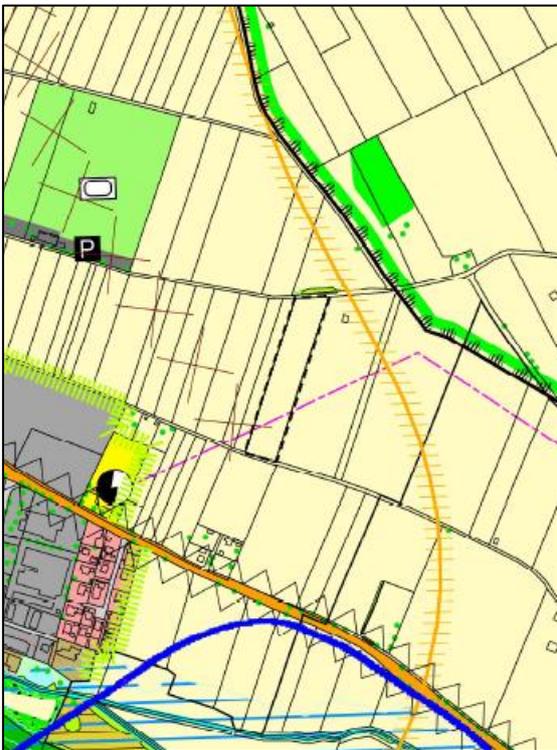
## 2.4 Planungsvorgaben

### 2.4.1 Vorgaben Landes- und Regionalplanung

Die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung können eingehalten werden. Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung wird ausführlich in der Begründung zur 31. Flächennutzungsplanänderung geprüft. Auf diese wird verwiesen.

### 2.4.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Die Stadt Weilheim i. OB besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) in der Fassung vom 29.02.2012, in welchem der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird.



**Abbildung 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich**

Der gegenständliche Bebauungsplan wird damit nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine entsprechende Flächennutzungsplanänderung in welchem die Fläche als Sonderbaufläche „Solar“ dargestellt wird, läuft parallel.

### 2.4.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne, Baurecht

Für den Geltungsbereich sowie die direkt angrenzenden Flurnummern existieren bisher keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

#### **2.4.4 Art des Bebauungsplans und Verfahrensart**

Der Geltungsbereich befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB sind Freiflächen-Photovoltaikanlagen als nicht privilegierte Vorhaben im Außenbereich zulässig, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist.

Für Freiflächen-Photovoltaikanlagen, die im Außenbereich als selbstständige Anlagen errichtet werden sollen, ist generell eine gemeindliche Bauleitplanung erforderlich.

Der gegenständliche Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) im Regelverfahren durchgeführt. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugehörig ist der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführungsvertrag.

### **3 Erläuterung der Inhalte des Bebauungsplans**

#### **3.1 Ziele der Planung**

Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Standorts für erneuerbare Energien (Freiflächen-Photovoltaikanlage) auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche.
- Beitrag zur Sicherung der Energieversorgung der Stadt Weilheim i. OB.
- Sicherung der Einfügung des Vorhabens in das Landschaftsbild durch eine Eingrünung im Norden und im Süden des Geltungsbereichs.
- Grünordnerische Aufwertung des Planungsareals durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen und geringem Versiegelungsgrad.

## **4 Erläuterungen zu den Festsetzungen**

### **4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)**

#### **4.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung ist entsprechend der geplanten Nutzung für die gesamte Flurnummer 2118 Gemarkung Weilheim i. OB ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Solar“ (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind hier somit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie – Sonnenenergie. Dazu zählen Photovoltaikmodule einschließlich Aufständerung und zugehöriger technischer Anlagen sowie Trafostationen, Wechselrichter und Batteriespeicher.

#### **4.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen der Sicherstellung eines sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB sowie einer verträglichen Einbindung des Vorhabens in das Landschaftsbild.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), sowie der Festsetzung zur maximal zulässigen Höhe in Meter. Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag in der Planzeichnung des Bebauungsplanes in der zugehörigen Nutzungsschablone.

Für die Modulfläche als projizierte überbaubare Fläche, einschließlich der Nebenanlagen wird eine Grundflächenzahl GRZ von max. 0,5 festgesetzt. Bei der Berechnung der Grundfläche sind jeweils die von den Modulen und sonstigen baulichen Anlagen überragten Flächen anzurechnen, nicht jedoch die unbefestigten Wartungs- und Pflegewege. Die Wartungs- und Pflegewege sind als unbefestigte Grünwege zu entwickeln und sind somit nicht als versiegelt zu werten. Damit eine ökologisch hochwertige Gestaltung und Nutzung der Fläche unter den Photovoltaikmodulen ermöglicht werden kann, muss die Modulaufstellung innerhalb der Baugrenze so erfolgen, dass mindestens 3,0 m breite Streifen zwischen den Modulreihen verbleiben. Darüber hinaus muss der Abstand der Unterkante der Photovoltaikmodule einschließlich Aufständerung zur natürlichen Geländeoberfläche mindestens 0,80 m betragen. Unter Berücksichtigung der 3,0 m breiten Streifen ermöglicht die Grundflächenzahl von 0,5 eine nahezu vollständige Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Höhe der Module und sonstigen baulichen Anlagen sind aus städtebaulichen Gesichtspunkten über Obergrenzen im Bebauungsplan geregelt. Dadurch werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild begrenzt. Die festgesetzte Höhe ist dabei das Maß zwischen der natürlichen Geländeoberfläche bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. der Modulkonstruktion.

#### **4.1.3 überbaubare Grundstücksflächen**

Für eine flexible Anordnung der Photovoltaikmodule wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt.

#### **4.1.4 Abstandsflächenrecht**

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Gründe für Abweichungen liegen nicht vor.

#### **4.1.5 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen**

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich sind aus sicherheitstechnischen und optischen Gründen unterirdisch zu verlegen.

#### **4.1.6 Grünordnung**

Die Festsetzungen zur Grünordnung haben zum Ziel, qualitativ hochwertige Grünstrukturen zu schaffen und eine Einbindung der Anlage in die Landschaft und die Umgebung dauerhaft zu gewährleisten.

#### **Allgemeine Grünordnung**

Zur Erreichung dieses Ziels soll das nach § 11 BauNVO festgesetzte Sondergebiet (Planzeichnung Teil B 1.1) unter Verwendung von Saatgut aus gebietseigenen Arten bzw. lokal gewonnenem Mähgut begrünt werden. Damit werden die Vorgaben des § 40 BNatSchG berücksichtigt.

Durch die Festsetzungen zu Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sollen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch das Vorhaben vermieden werden. Mit den Festsetzungen zur Art und zum Umfang der Mahd bzw. Beweidung der Fläche und durch die Unzulässigkeit von Dünge- und Pflanzenschutzmittel sowie Mulchen soll die Entwicklung eines extensiv genutzten, arten- und blütenreichen Grünlands möglich werden.

Für eine möglichst schnelle Begrünung wird festgesetzt, dass alle Pflanzungen und Ansaaten nach Herstellung der Funktionsfertigkeit der Anlagen, spätestens innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen haben.

#### **Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen der optischen Eingrünung der Anlage von Norden und Süden und sollen somit möglichst schnell nach Errichtung der Anlagen wirksam sein. Mit der Festsetzung von Mindestpflanzqualitäten soll dieses Ziel einer raschen und nachhaltigen Eingrünung des Geltungsbereiches erreicht werden.

Für eine möglichst naturnahe Gestaltung sind für die Bepflanzung autochthone Sträucher und Saatgut aus gebietseigenen Arten bzw. lokal gewonnenem Mähgut zu verwenden.

## **4.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 und 2 BayBO)**

### **4.2.1 Bauliche Gestaltung**

#### **Beleuchtung**

Zum Schutz der Insekten ist eine Beleuchtung der Photovoltaikanlage unzulässig.

#### **Wartungs- und Pflegeweg**

Zur Reduzierung der Versiegelung sind Wartungs- und Pflegewege unbefestigt als Grünwege zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

### **4.2.2 Werbeanlagen**

Für eine harmonische Einbindung der Werbeanlagen in das Landschaftsbild sind diese ausschließlich an der Einfriedung in einer Größenordnung von 3,0 m<sup>2</sup> zulässig, eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist zudem zum Schutz der Insekten unzulässig.

### **4.2.3 Einfriedungen**

Eine Umzäunung von maximal 2,20 m ab dem natürlichen Gelände ist zur Sicherung der Anlagen notwendig. Zulässig sind Maschendrahtzäune und Industriegitterzäune, da diese Lichtdurchlässig sind und zu keiner Beschattung der Nachbargrundstücke führen. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die Zäune mit einem für Kleinsäuger durchlässigen Bodenabstand errichtet werden, um Wanderbewegungen zu ermöglichen. Demzufolge dürfen auch keine durchgängigen Sockel errichtet werden. Eine Mindesthöhe für den Bodenabstand wird nicht festgesetzt, um zugleich eine sichere Einzäunung möglicher Weidetiere zu ermöglichen.

## **5 Auswirkungen der Planung**

Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan ist mit folgenden wesentlichen Auswirkungen zu rechnen:

- geordnete städtebauliche Entwicklung des Planungsareals
- Sicherung der Einfügung des Vorhabens in das Landschaftsbild
- Grünordnerische Aufwertung des Planungsareals durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen
- Verbesserung der regionalen und nachhaltigen Energieversorgung
- Verlust von Flächen für die Landwirtschaft

### **5.1 Altlasten**

Altlasten sind bisher nicht bekannt. Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Dies besagt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind dem zuständigen Landratsamt, Bodenschutz und Altlasten zu melden.

### **5.2 Denkmalpflege**

Im Geltungsbereich sind keine Baudenkmäler und Bodendenkmäler bekannt.

### **5.3 Schmutzwasser / Niederschlagswasser**

Es fällt kein Schmutzwasser an. Ein Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz, bzw. an eine private Schmutzwasseranlage ist daher nicht erforderlich. Das anfallende Niederschlagswasser kann wie bisher auf dem Grundstück versickert werden. Durch die Umnutzung wird nicht mit geänderten Abflussverhältnissen gerechnet, insofern sind keine zusätzlichen Maßnahmen für Entwässerungseinrichtungen vorgesehen.

### **5.4 Strom**

Das Planungsgebiet ist durch die bestehenden Versorgungsleitungen an das Energienetz angeschlossen. Der Einspeisepunkt für die Photovoltaikanlage befindet sich in unmittelbarer Nähe innerhalb des Geltungsbereiches.

### **5.5 Abfallentsorgung**

Bei vorliegender Anlage fällt nutzungsbedingt kein Abfall an.

### **5.6 Verkehrsanbindung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den öffentlichen Feldweg im Süden und schließt von dort an die Stadtwerkestraße und die Deutenhauser Straße an.

## **5.7 Klimaschutz**

Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. In der vorliegenden Bebauungsplanung werden Festsetzungen zur klimawirksamen Begrünung der Flächen getroffen. Darüber hinaus wird die Versiegelung der Flächen auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage geschaffen, mit der die regionale und nachhaltige Energieversorgung der Stadt Weilheim i. OB verbessert werden kann.

## **5.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichsfläche**

Zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsermittlung wurde der Leitfaden „Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ zugrunde gelegt. Die entsprechenden Kriterien zur Vermeidung des Ausgleichsbedarfs werden berücksichtigt und über Festsetzungen gesichert, daher ist kein weiterer Ausgleich erforderlich. Näheres dazu wird im Umweltbericht erläutert.

## **5.9 Natur- und Umweltschutz**

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

## 6 Flächenbilanz

<u>Flächennutzung</u>	<u>Flächengröße</u>
Sonstiges Sondergebiet „Solar“	10.979 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche öffentlich	1.039 m <sup>2</sup>
Summe (Größe Geltungsbereich)	12.018 m <sup>2</sup>