

A. Planzeichnung



Stadt Weilheim Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung "Sondergebiet -Freiflächen- Photovoltaikanlage Altwaterstraße" im Bereich Fl.Nr. 4000/68, Gemarkung Weilheim i.OB

Präambel

Aufgrund der §§ 2, 9, und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Stadt Weilheim i.OB folgenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung "Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage Altwaterstraße"

als Satzung.

Geltungsbereich:

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung im M 1:1000 zu entnehmen.

B. Festsetzungen durch Planzeichen

0.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlage"

2. Baugrenzen / Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung / Maßzahlen

2.1 Grenzen der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen)

2.2 **Grenze unterschiedlicher Nutzung:** hier Abgrenzung unterschiedlicher Art (Gebäude - Modulische) und Maß (zulässige Grundfläche) der baulichen Nutzung sowie Anforderungen an die Gestaltung

2.3 **Verbindliche Maße,** Angabe in Meter

3. Verkehrsflächen

3.1 **Private Verkehrsfläche** mit wassergebundener Wegedecke

3.2 **Ein- und Ausfahrt:** private Zufahrt zur Erschließung und Unterhaltung der Freiflächen-Photovoltaikanlage

4. Grünflächen

Private Grünfläche: Entwicklung artenreiches Extensivgrünland gem. Ziffer D 5.1

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1 **Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:**
Ausgleichsfläche A (360 m²)
Entwicklungsziel: mehrreihige Feldhecke aus heimischen Strauch- und Baumarten
Ausgleichsfläche B (250m²)
Entwicklungsziel: Entwicklung artenreicher Säume mit Reptilienverstecken und Pflanzung von Sträuchern
Ausgleichsfläche C (150m²)
Entwicklungsziel: einreihige Feldhecke aus heimischen Strauch- und Baumarten

C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen

1.0 Grundstücksgrenze mit Flurnummer, gemäß digitaler Flurkarte

2.0 Gebäude, Bestand (Darstellung entsprechend der aktuellen Digitalen Flurkarte)

3.0 Name der durch Baugrenzen abgegrenzten Baufelder

4.0 Geplante Modulreihen und Grünwege im Sondergebiet (Planung BK Solar, Jengen, Stand 06.2024)

5.0 Bestand 20kV- Freileitung Bayernwerk Netz GmbH mit Schutzzonenbereich 10 m beidseits der Trasse

D. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 **Sondergebiet SO (§ 11 BauNVO)**
Innerhalb des Geltungsbereichs wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlage" festgesetzt. Die Anlage dient der Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien.

1.1.1 **Baufeld 01- Solar-Module und technische Anlagen**
Innerhalb des Baufelds 01 ist die Errichtung von aufgeständerten, nicht drehbaren Solar-Modulen auf starren Modulischen zulässig, deren Rahmenkonstruktion nur mittels Pfosten in den Boden gerammt werden. Eine Errichtung von betonierten Fundamenten ist nicht zulässig. Die Module sind mit der geeigneten Seite fest Richtung Süden auszurichten. Außerdem ist die Errichtung von technischen Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie (Stromspeicher) zulässig.

1.1.2 **Baufeld 02 - Technische Anlagen**
Innerhalb des Baufelds 02 ist die Errichtung von technischen Anlagen (Trafo) zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, Gestaltungsvorschriften

2.1 **Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** Die von Modulflächen horizontal überdeckte Fläche darf max. 50 % der Sondergebietsfläche betragen (GRZ 0,5).

2.2 Die gemäß Nr. 2.1 maximal zulässige Grundfläche darf durch die zulässigen baulichen Anlagen um insgesamt 32 m² gemäß Nm. 2.3 und 2.4 überschritten werden.

2.3 **Baufeld 01- Solar-Module und technische Anlagen**
Die zulässige **Anlagenhöhe** der Module beträgt 2,00m, gemessen senkrecht von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum höchsten Punkt des Einzelmoduls. Zwischen der Unterkante der Modulische am tiefsten Punkt und der Oberkante des natürlich anstehenden Geländes ist ein Abstand von mindestens 0,60 cm vorzusehen. Die **Tischneigung** ist mit 15° festgesetzt.
Zwischen den Modulreihen ist jeweils ein **Mindestabstand** von 3,60 m vorzusehen.
Innerhalb von Baufeld 01 ist die Errichtung eines Stromspeichers zulässig.
Die zulässige **Grundfläche** beträgt 21,00m². Die zulässige **Wandhöhe** beträgt 3,00m, gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Scheitelpunkt der äußeren Wandseite mit der Oberkante der Dachhaut.
Die Lage der Aufstellfläche ist entsprechend dem aktuellen Stand der Technik zu wählen, dieser sollte sich in der Nähe der Stromleitungen oder Transformatoranlagen befinden, so dass eine effiziente Anbindung an das Netz gewährleistet wird.

2.4 **Baufeld 02- Technische Anlagen**
Die zulässige **Grundfläche** im Baufeld beträgt 11,00m².
Die zulässige **Wandhöhe** beträgt 3,00m, gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der äußeren Wandseite mit der Oberkante der Dachhaut.

3. Einfriedungen

3.1 Einfriedungen der Anlage sind mit einer Höhe von bis zu 2,30m über dem natürlichen Gelände zulässig. Der Zaun ist mit einem Überstreichschutz auszubilden. Es ist eine Bodenfreiheit von mindestens 0,15m als Unterkriechmöglichkeit für Kleinleiere vorzusehen. Zulässig sind Zäune aus Drahtgeflecht oder Stabgitter. Einfriedungen in Form von Mauern oder sonstigen geschlossenen Materialien sind unzulässig.

4. Verkehrsflächen

4.1 **Zufahrt und Ausfahrt:**
Die Erschließung zum Solarfeld erfolgt ausschließlich über die in der Planzeichnung festgesetzte Zu- und Ausfahrt. Diese ist mit einer Toranlage zu sichern. Bezüglich der Gestaltung und Höhenentwicklung sind die Anforderungen der Ziffer 3.1 des Bebauungsplans heranzuziehen.

4.2 **Private Erschließungswege innerhalb des Sondergebiets:**
Erforderliche Wege zu Bau-, Wartungs- und Instandhaltungszwecken innerhalb der Anlage sind als befestigte Grünwege mit einer Breite vom maximal 3,50m anzulegen.

5. Grünordnung

5.1 **Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland / -weide zwischen und unter den Modulreihen sowie entlang der westlichen Grenze**
Auf baubedingt veränderten Flächen (z.B. im Bereich der Kabeltrassen) ist durch eine Initialsaat (Mahdgrutübertragung aus artenreichen Grünlandflächen mit vergleichbaren Standortbedingungen im Umland) ein "mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland" (Biotoptyp G212) zu entwickeln.

Als dauerhafte Pflege ist sowohl eine Mahd als auch eine Beweidung zulässig. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist jeweils unzulässig.
Die Mahd darf regelmäßig nicht vor dem 15.07. eines jeden Jahres erfolgen und ist auf zwei Mahddurchgänge zu beschränken. Zusätzliche Schröpschnitte sind während der ersten 5 Jahre zur Aushagerung zulässig. Das Mahdgut ist zu entfernen und sachgerecht zu verwerten.

Anstelle der Mahd ist eine extensive Beweidung mit Schafen zulässig. Zur Vermeidung von Beschädigungen und Gefahren für die Tiere sind oberirdische Kabelleile oder technischen Anlagen wie Wechserlichter entsprechend zu schützen. Weiterhin ist eine zusätzliche Nachpflege (Motorsense, Balkenmäher) auf Liegeflächen der Tiere zur Vermeidung von nithrophilen Arten und Anreicherung von Giftpflanzen, wie z.B. Jakobskreuzkraut, Johanniskraut und Hahnenfuß vorzusehen. Die Nachmahd sollte so zeitnah wie möglich nach der Beweidung durchgeführt werden, damit nicht gefressene Pflanzen nicht zum Aussemen kommen. Das Schnittgut ist abzuräumen. Zufütterung ist aufgrund des verstärkten Nährstoffeintrags nicht zulässig.

6. Artenschutzrechtliche Belange

6.1 **Beleuchtung**
Eine Beleuchtung der Anlagen im Baufeld 01 ist unzulässig. Es sind nur Module zugelassen, die weniger als 6% polarisiertes Licht reflektieren.
Am Betriebsgebäude im Baufeld 02 sind Außenbeleuchtungen mit einem Bewegungsmelder vorzusehen. Die Leuchtkörper sind so auszurichten, dass Streulicht nach Oben und zur Seite weitgehend vermieden wird. Als Beleuchtungsmittel sind warmweiße Lampen mit einem Spektralbereich von unter 400nm und einer Lichtpunkthöhe von max. 4,5 m, nach unten gerichtetem blendfreiem Lichtstrahl, insektendicht geschlossenen Gehäuse und insektenfreundlichem Leuchtmittel mit max. 3000 Kelvin (z.B. LED-Leuchten) zu verwenden.

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7.1 **Maßnahmen auf Ausgleichsfläche A**
Auf der festgesetzten Fläche ist eine **naturnah Feldhecke** anzupflanzen. Die Pflanzung erfolgt im Dreiecksverband mit einem Pflanzraster von 1,50x1,50m. Zwischen den Bäume ist ein Pflanzabstand von mindestens 10m vorzusehen. Es sind immer 3 bis 5 Sträucher der gleichen Art in Gruppen zu pflanzen.
Mindestqualität der Sträucher: Heister, H 60-100
Mindestqualität Bäume: Heister, mB, SIU10/12
Für die Bäume ist eine Verankerung sowie ein Verdunstungsschutz vorzusehen. Es sind standortgerechte, autochthone Gehölzarten aus nachfolgender Liste zu verwenden:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Malus communis</i>	Wild-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
Sträucher	
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Europ. Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Euonymus latifolius</i>	Breitblättriges Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Malus communis</i>	Wild-Apfel
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix spec.</i>	weitere Weiden in standortgerechten Arten je nach Verfügbarkeit im Herkunftsgebiet
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball
Bei Bedarf ist entlang der Außengrenzen der Pflanzung ein Verblisschutz vorzusehen.	

7.2 Maßnahmen auf Ausgleichsfläche B

Auf der Fläche ist ein **artenreicher Saum** zu entwickeln und **Reptilienverstecke** anzulegen. Innerhalb der Fläche sind zudem mindestens 6 Reptilienverstecke in Form von Lesesteinhaufen oder Wurzelstöcken vorzusehen. Die Flächen um die Reptilienverstecke sind nur alle zwei Jahre zu mähen, um das Aufkommen von Gehölzen zu verhindern, und um Verstecke auch im Altgras zu erhalten. Auf der gesamten Fläche ist auf Dünger und Pflanzenschutzmittel zu verzichten. Die Mahd darf regelmäßig nicht vor dem 15.07. eines jeden Jahres erfolgen.

7.3 Maßnahmen auf Ausgleichsfläche C

Auf der festgesetzten Fläche ist eine einreihige Feldhecke aus Einzelsträuchern (Arten und Qualität gem. Liste Ausgleichsfläche A) anzupflanzen. Die Pflanzung erfolgt im Abstand von 1,50 m zwischen den einzelnen Sträuchern. Bei der Pflanzung ist auf das bestehende Drainagesystem Rücksicht zu nehmen.

8. Bodenschutz

8.1 **Abgraben und Aufschüttungen** sind unzulässig.

8.2 Der Oberboden ist beim Ausheben der Kabelgräben gesondert zu lagern und nach dem Verfüllen der Gräben wieder als Oberboden zu verwenden. Starke Verdichtungen sind zu unterlassen. Im Setzbereich ist später ggf. Oberboden nachzufüllen und ggf. mit dem ursprünglich verwendeten Saatgut einzusäen.

8.3 Die Rammprofile der Modulische sind in Edelstahl auszuführen.

8.4 Sämtliches im Sondergebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück flächenhaft zu versickern. Eine Rinnenbildung ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden.

9. Zeitraum der zulässigen Nutzung und Folgenutzung

9.1 Das in den Ziffern 1 bis 8 des Bebauungsplans festgesetzte Baurecht gilt bis zu einer dauerhaften Aufgabe der Nutzung als Freiflächen-Photovoltaikanlage. Danach sind sämtliche bauliche und technische Anlagen einschließlich elektrischer Leitungen, Gebäude mit Fundamenten, Einfriedungen etc. rückstandsfrei zu entfernen und die landwirtschaftliche Nutzbarkeit wiederherzustellen. Hierzu sind eine Rückbaubürgschaft und eine Rekultivierungsbürgschaft bei der Eingabeplanung nachzuweisen. Die Rückbaupflichtung betrifft nicht die hergestellten Ausgleichsmaßnahmen. Hier ist ggf. die Rückholklausel nach BayNatschG anzuwenden. (§35 Abs. 5 BauGB; §179 Abs.1 BauGB)

E. Hinweise durch Text

- Bodendenkmäler:** Sollten während der Bauphase bisher unbekannte Bodendenkmäler zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG.
- Boden- und Grundwasserschutz:** Zur Reinigung der Anlagenteile ist die Verwendung von chemischen, boden- und grundwassergefährdenden Reinigungszusätzen unzulässig.
- Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz BayBodSchG) und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- Versorgungsleitungen:** Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Die Lage bestehender Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn durch den Bauherrn selbstständig zu erkunden. Die Versorger sind vorab zu informieren.
- Maßgenauigkeit:** Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des digitalen katasteramtlichen Lageplans gefertigt. Für Maß- und Lagegenauigkeit wird keine Gewähr übernommen.
- Landwirtschaft:** Die landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen darf nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind in jedem Fall zu dulden.
- Auf die Einhaltung der **Grenzabstände** nach dem Bayerischen Nachbarrecht (AGBGB) wird bei den Gehölzpflanzungen hingewiesen.
- Blendwirkung:** Sollte eine Blendwirkung durch die Anlage entstehen, so sind die jeweiligen Anlagenteile durch eine Heckenpflanzung auf eigenem Grundstück abzusichern.
- Drainageleitungen des „Wasser- und Bodenverbandes Lichtenau“ (WBOV):** Beschädigungen von vorhandenen Leitungen sind zu vermeiden. Sollte eine Beschädigung nicht ausgeschlossen werden können, so sind die betroffenen Drainageleitungen an der Grenze abzufangen, umzuleiten und an bestehende Leitungen anzubinden.

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss: Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 14.11.2024 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung: Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.10.2024 hat in der Zeit vom 23.12.2024, bis 03.02.2025 stattgefunden.
- Frühzeitige Behördenbeteiligung: Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.10.2024 hat in der Zeit vom 23.12.2024, bis 03.02.2025 stattgefunden.
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss: Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 20.02.2025 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.03.2025 gefasst.
- Öffentlichkeitsbeteiligung: Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.03.2025 hat in der Zeit vom 06.05.2025 bis 30.06.2025 stattgefunden.
- Behördenbeteiligung: Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.03.2025 hat in der Zeit von 06.05.2025 bis 30.06.2025 stattgefunden.
- Abwägung: Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 24.07.2025 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und abgewogen.
- Satzungsbeschluss: Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluss des Stadtrates vom 24.07.2025 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 05.03.2025, als Satzung beschlossen.

Weilheim i.OB, den 31.07.2025

Markus Loth
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt

Weilheim i.OB den 31.07.2025

Markus Loth
Erster Bürgermeister

10. Öffentliche Bekanntmachung: Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Bei der Bekanntmachung wurde auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Ferner wurden dort auch die vorgeschriebenen Hinweise gem. § 44, Abs. 5 und § 215, Abs. 2 BauGB aufgenommen.

Weilheim i.OB den

Markus Loth
Erster Bürgermeister

Stadt Weilheim Landkreis Weilheim- Schongau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung "Sondergebiet - Freiflächen- Photovoltaikanlage Altwaterstraße" im Bereich Fl.Nr. 4000/68, Gemarkung Weilheim i.OB

erstellt: 08.10.2024
geändert: 05.03.2025

Bearbeiter/in:
Prof. Dr. U. Pröbstl-Haider
Dipl.-Ing. M. Niemyer

Bad Kohlgrub, den 05.03.2025

Dr. Ulrike Pröbstl-Haider



M 1:1.000

Koordinatensystem: ETRS89_UTM32-N
Planzeichnung zur Maßnahme nur bedingt
geeignet. Keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der
Vermessung sind etwaige
Differenzen auszugleichen.

AGL

Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH

Gehrweg 1
82433 Bad Kohlgrub
fon 0049-(0)8945-75 72 630

office@agl-gmbh.com | www.agl-gmbh.com