

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "SO SOLARPARK SCHILDSCHWAIG" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausweisung der Bauplanlinie und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Wildsteig die folgende Satzung:

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 11 BauNVO)**

1.1 **SO** „Sondergebiet Photovoltaik“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit Solarmodulen, Trafostation, Wechselrichter und Batteriespeicher
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

Nutzungsschablone
1 Art der baulichen Nutzung
2 Maß der baulichen Nutzung
3 max. zulässige Modulhöhe
- 3. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)**

4.1 **Baugrenze**
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

5.1 **Erschließungsstraße**
- 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**

6.1 **private Grünfläche (Fläche unterhalb Solarmodule)**
- 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**

7.1 **Planung**

7.1.1 **Einzelstrauch zu pflanzen**

7.1.2 **Ausgleichsfläche**

7.1.3 **extensives Grünland**

7.1.4 **arten- und blütenreicher Saum**

PLANLICHE HINWEISE

8. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahme

6.1 **875.00** Höhenschichtlinien (Angaben in m ü. NN)

9. Sonstige Planzeichen

- 9.1 **☐** schematische Aufstellung der Solarmodule
- 9.2 **⋯** geplante äußere Zaunlinie (Maschendrahtzaun H 2,20 m)
- 9.3 **→** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Energiespeicher)

10. Kartenzeichen für die Bayerischen Flurkarten, Grenzpunkte und Grenzen

- 10.1 **1270** Flurstücksnummer
- 10.2 **┆** Flurstücksgrenze

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeinde Wildsteig hat in der Sitzung vom 08.03.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „SO Solarpark Schildschwaig“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.03.2022 öffentlich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „SO Solarpark Schildschwaig“ in der Fassung vom 08.03.2022 hat in der Zeit vom 28.03.2022 bis 02.05.2022 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „SO Solarpark Schildschwaig“ in der Fassung vom 08.03.2022 hat in der Zeit vom 28.03.2022 bis 02.05.2022 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „SO Solarpark Schildschwaig“ in der Fassung vom 14.08.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.07.2022 bis 05.08.2022 beteiligt.
 - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „SO Solarpark Schildschwaig“ in der Fassung vom 14.08.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.07.2022 bis 05.08.2022 öffentlich ausgestellt.
 - Die Gemeinde Wildsteig hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 12.12.2023 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „SO Solarpark Schildschwaig“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.12.2023 als Satzung beschlossen.
- den **19. Feb. 2024**
Gemeinde Wildsteig
Josef Taffershofer, 1. Bürgermeister
- den **07. März 2024**
Gemeinde Wildsteig
Josef Taffershofer, 1. Bürgermeister
- den **25. März 2024**
Gemeinde Wildsteig
Josef Taffershofer, 1. Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1 SONDERGEBIET**
- 0.1.1 Art und Maß der Baulichen Nutzung (nach § 11 BauNVO)**
- Zulässig ist die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit Solar Modulen und Trafostation bis zu einer maximal zulässigen Anlagenhöhe von 3,8 m über Gelände sowie sonstiger baulicher Anlagen zur Speicherung regenerativer Energien mit jeweils allen dazugehörigen technischen Nebenanlagen.

0.1.2 Zulässige Grund- / Geschossfläche

Nutzung	Absolute Grundfläche GR § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO	Geschossfläche - GFZ § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
Photovoltaikanlage einschließlich Trafostation, Wechselrichter, Übergabestation, sonstige bauliche Anlagen zur Speicherung regenerativer Energien und dazugehörige Nebenanlagen	max. 57.667 m²	-

- 0.1.2 Einfriedung**
- 0.1.2.1** Eine Einfriedung des Geländes ist bis 2,20 m Höhe zulässig. Ausführung als wolfsicherer Maschendrahtzaun zulässig. Anforderung zur Wolfsicherheit der Zäunung durch Zusatzsicherung sind:
- Untergrenzschutz über Elektrolitze in max. 20 cm Bodenhöhe außen am Zaun, max. 20 cm Abstand vom Zaun, zusätzlich Überkletterungsschutz mit einer Elektrolitze oben am Zaun
 - Baustahmatte mit Maschenweite 10x10 cm als Sicherung einer bestehenden Bodenfreiheit, zusätzlich horizontal vor dem Zaun ausgelegt unter Grenzschutz (z. B. Maschendraht, mind. 80 cm breit); es kann hierfür z. B. auch eine 1 m breite Baustahmatte längs abgewinkelt werden und gleichzeitig dem Schutz in vertikaler sowie horizontaler Richtung dienen; eine sichere Verankerung im Boden und am Zaun muss gewährleistet sein; durch die 10x10 cm-Maschen können keine und mittelgroße Säugeltiere wie Igel, Marder und Fehlhansen sowie Hühnervogel noch durch, der Wolf nicht; zusätzlich Überkletterungsschutz mit einer Elektrolitze oben am Zaun

- 0.1.3 Oberflächenwasser**
- 0.1.3.1** Sämtliches im Sondergebiet anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
- 0.1.3.2** Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

- 0.1.4 Rückbauverpflichtung**
- 0.1.4.1** Die Nutzung des „SO Solarparks Schildschwaig“ ist nur so lange zulässig, wie die Stromerzeugung aufrechterhalten wird. Wird die Stromerzeugung dauerhaft aufgegeben, so ist spätestens 1 Jahr danach die Anlage vollständig zurückzubauen. Nach Beendigung der Nutzung als Photovoltaik-Freiflächenanlage soll die Fläche anschließend wieder landwirtschaftlich genutzt werden.

- 0.1.5 Geländemodellierung**
- 0.1.5.1** Das vorhandene Gelände im Bereich der Freiflächen-Solarmodule bleibt unverändert. Lediglich im Bereich der notwendigen Trafostationen bzw. der Energiespeicher sind kleinere Geländepassungen notwendig (max. +/- 0,80 m).

0.2 GRÜNORDNUNG

- 0.2.1 Private Grünfläche**
- 0.2.1.1** Die Pflege des Grünlands innerhalb der Baugrenze (private Grünfläche) erfolgt durch eine 1-2-schürige Mahd (erste Mahd ab 15.6., Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm, kein Mulchen) mit Abluhr des Mahdguts (zwei Tage nach der Mahd). Alternativ ist eine Beweidung möglich.

- 0.2.2 Eingrünung**
- 0.2.2.1** Im westlichen und nördlichen Randbereich werden autochthone, standortgerechte Einzelsträucher gepflanzt (s. Artenliste), die zur Einbindung der Anlagenfläche in die Landschaft dienen. Bei Bedarf ist ein abschnittsweiser Rückschnitt zulässig, der jedoch nur darauf auszuführen ist, so dass eine wirksame Eingrünung der Anlagenfläche stets gewährleistet bleibt.

0.2.3 Artenliste

- 0.2.3.1 Sträucher**
- | | |
|---------------------------|-------------------------|
| <i>Berberis vulgaris</i> | Berberitze |
| <i>Corylus avellana</i> | Gemeine Hasel |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Eingriffeliger Weißdorn |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Gewöhnlicher Liguster |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Rote Heckenkirsche |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| <i>Rhamnus cathartica</i> | Purpur-Kreuzdorn |
| <i>Rosa canina</i> | Hundsrose |
| <i>Salix aurita</i> | Orchen-Weide |
| <i>Salix caprea</i> | Salweide |
| <i>Salix cinerea</i> | Gras-Weide |
| <i>Salix purpurea</i> | Purpur-Weide |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| <i>Sambucus racemosa</i> | Traubenholunder |
| <i>Viburnum lantana</i> | Wolliger Schneeball |
| <i>Viburnum opulus</i> | Wasser-Schneeball |

0.3 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- 0.3.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen nach § 1 a BauGB).**

0.3.1.1 Der Ausgleich erfolgt intern im Bereich um die Freiflächen-Photovoltaikanlage auf dem Flurstück N.Nr. 1270 (Teilfläche), Gemarkung Wildsteig, Gemeinde Wildsteig.

Auf der nördlich und östlich gelegenen Ausgleichsfläche wird ein arten- und blütenreicher Saum entwickelt. Diese Maßnahme soll eine ökologisch wertvolle Übergangszone zu den angrenzenden Wald- bzw. Baumheckenstrukturen schaffen. Zur Herstellung von Säumen wird ein vegetationsfreies, über mindestens drei Wochen abgesetztes, nicht zu feines Saatgut benötigt. Bei Verknüpfung der Fläche im Ansaatjahr ist ggf. ein Säuberungsschnitt durchzuführen. Die Pflege erfolgt einmal jährlich durch abschnittsweises Mähen mit Abtransport des Mahdguts zwei Tage nach der Mahd, damit die Pflanzen noch versamen können. Die zu schneidende Fläche ist jährlich wechsen. Geeigneter Schnittzeitpunkt ist in der zweiten Augusthälfte. Schnitthöhe 7-10 cm.

Auf der übrigen Ausgleichsfläche im Süden und Westen wird extensives Grünland entwickelt. Vor der Ansaat erfolgt eine 2-jährige Auslagerung mit 3 Schritten pro Jahr bei Abluhr des Mahdguts. Die spätere Pflege erfolgt durch eine 2-schürige Mahd (erste Mahd ab 15.06., zweite Mahd ab 01.08., Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm, kein Mulchen) mit Abluhr des Mahdguts.

Für die Ansaat der Ausgleichsflächen wird eine Übertragung von Saatgut aus einer nahegelegenen Spenderfläche angestrebt, alternativ ist jedoch auch eine Ansaat mit Regio-Saatgut (z. B. zertifiziertes Regio-Saatgut der Herkunftsregion 17: Südliches Alpenvorland) möglich.

Auf der im Westen gelegenen Ausgleichsfläche werden Einzelsträucher zur landschaftsverträglichen Einbindung der Anlage gepflanzt, ebenso wird dies auf der nördöstlichen Ausgleichsfläche im Bereich der Gehölzücke umgesetzt. Der Pflanzabstand beträgt mind. 1,5 m. Für die Pflanzungen wird autochthones, standortgerechtes Pflanzgut des Vorortmischgebiet 6.1 Alpenvorland verwendet. Bei Bedarf ist ein abschnittsweiser Rückschnitt vorgesehen, der jedoch darauf auszuführen ist, so dass eine wirksame Eingrünung der Anlagenfläche stets gewährleistet bleibt.

Auf allen Flächen ist der Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln untersagt.

TEXTLICHE HINWEISE

- A Brandschutz**
- 1. Zugänglichkeit:** Etwaige Sperrvorrichtungen zum Gelände und Gebäude sind zulässig, wenn die Feuerwehr diese öffnen kann. Dies ist vom Betreiber mit dem Kreisbrandrat im Vorfeld abzustimmen. Am Zufahrtsort muss deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die Anlagen angebracht sein. Die Erreichbarkeit des verantwortlichen Ansprechpartners ist auch der örtlichen Feuerwehr mitzuteilen.

- 2. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken:** Hier gelten die Vorgaben der BayBO Art. 5 in Verbindung mit den Richtlinien über „Flächen für die Feuerwehren auf Grundstücken“ DIN 14090 in der aktuellen Fassung. Die Zufahrt zum Solarpark muss für die Feuerwehr jederzeit gewährleistet sein.
- 3. Leuchtungsbau:** Sollte ein Leuchtungsbau für den Brandschutz notwendig sein, sind die entstehenden Kosten für den Bau der Leuchtungen sowie für die evtl. notwendigen Veränderungen des bestehenden Rohrleitungsnetzes gemäß Verbandsatzung § 4 Absatz 2 vom Vorhabensträger zu tragen.

- B Landwirtschaft**
- Eingrünung** Aufgrund der geplanten Umzäunung ist dafür Sorge zu tragen, dass die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ungehindert bearbeitet werden können.
- Wirtschaftswege** Es muss gewährleistet sein, dass bestehende Wirtschaftswege in ausreichender Breite nutzbar und erhalten bleiben.

- Emissionen in der Landwirtschaft** Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen, besonders Staubemissionen, sind von den Betreibern in jedem Fall zu dulden.
- Beschädigung** Beschädigungen durch Verschmutzung oder Steinschlag, die auf örtliche Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen, wie z. B. landwirtschaftliche Bewirtschaftung angrenzender Nutzflächen zurückzuführen sind, sind vom Betreiber der Freiflächen-Photovoltaikanlage hinzunehmen und führen zu keinerlei Schadensersatzansprüchen.

- C Denkmalschutz** Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gibt es keine Hinweise auf Bodendenkmäler. Es ist jedoch nicht völlig ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet selbst oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt Weilheim-Schongau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden sind. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG ist zu beachten. Für Bodendenkmäler jeglicher Art im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. In Absprache mit dem Kreisarchitekten sind vorab, auf Kosten des Grundstückseigentümers bzw. Erschließungsträgers, mit einem Bagger mit Humusschafel Sondagegräben zu öffnen, um Bodeneinblicke zu erhalten.

- D Altlasten und Bodenschutz** **Altlasten und schädliche Bodenveränderungen** Sollten bei den Ausgrabungen epithermale oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mittelungspflicht gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

- Vorsorgender Bodenschutz** Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verdichtung und Vermischung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BbBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

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

- E Starkregen** Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich anfließendem Wasser in Erdgeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der anschließenden Geländeoberfläche wird empfohlen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

- F Grundwasser und Niederschlagswasser** **Grundwasser** Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtwasser sichern muss.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z. B. Grundwasserentnahmen durch Bauwasserentnahme, Herstellen von Gründungsgrüpfen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

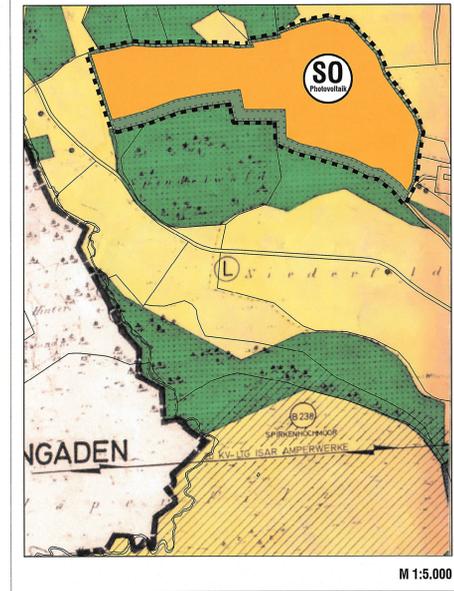
In Bereichen von Schwankungen des Grundwasserspiegels besteht die Gefahr von Setzungen des Bodens unter Auflast.

- Niederschlagswasser** Die Grünflächen zur breittflächigen Versickerung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss selbst mit Aufstauen der Pfl-Module dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von breiten Abflusshindernissen möglichst freizuhalten. Überbauen oder Vertüllen, Anpflanzungen, dicke Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche Zu- und Abfluss deutlich behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind in Hanglage unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen, weshalb Ablagerungen von Baumaterialien, Bodenausbau oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig ist.

- G Leitungstrasse** Die Leitungstrasse zum Einspeisepunkt soll so umweltschonend wie möglich geführt werden. Bei der Alternativenprüfung gilt dem ökologischen Aspekt besondere Aufmerksamkeit beizumessen.

- H Landschaftsschutzgebiet** Die jeweils gültige LSG-Verordnung und deren Festsetzungen sind zu beachten. Die Errichtung baulicher Anlagen im Landschaftsschutzgebiet ist grundsätzlich erlaubnispflichtig. Das Erlaubnis kann erteilt werden, wenn dem Schutzzweck der Verordnung nichts entgegensteht und der Charakter des Gebietes nicht verändert wird.

ÜBERSICHTSPLAN AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 8. ÄNDERUNG



M 1:5.000

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „SO SOLARPARK SCHILDSCHWAIG“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

GEMEINDE: WILDSTEIG
KREIS: WEILHEIM-SCHONGAU
REG.-BEZIRK: OBERBAYERN

PLANVERFASSER:

LANGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITECTEN

STEFAN LANGST
DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER
Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme
AM KELLERBACH 21
D-84050 LANDSCHAFTKUMHAUSEN
Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753
info@langst.de www.langst.de