

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage 2 an der St 2063“
Räumlicher Geltungsbereich VBB Fl-Nr. 315; ca. 1,1530 ha



I. Zeichnerische Festsetzungen
(§ 9 (1) BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV 90)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB und §§ 16 bis 23 BauNVO)

Baugebiet	SO
GR 1, Grundfläche bauliche Anlagen i. S. von Gebäuden (Trafostation), § 19 Abs. 2 BauNVO) als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)	18 m²
GR 2, Grundfläche bauliche Anlagen i. S. von Gebäuden (Trafostation) und Photovoltaikanlagen, § 19 Abs. 2 BauNVO) sowie geschotterte Fahwege und Zufahrt (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO) als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)	4,850 m²
GH max., Höhe bauliche Anlagen (Trafostation, Photovoltaikanlagen) im i. S. GOK als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)	3,00 m
Dachform	FD

FD Flachdach
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 1 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

SO - Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO:
Baugrenze SO Photovoltaikanlagen (Abs. 1) § 23 BauNVO
überbaubare Grundstücksfläche (Baufläche) SO Photovoltaikanlagen (Abs. 1) § 23 BauNVO
nicht überbaubare Grundstücksfläche SO Photovoltaikanlagen (Abs. 1) § 23 BauNVO

Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Einfaht
Ausfahrt

öffentliche Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche mit Asphaltdecke (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

private Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

private Verkehrsfläche mit Asphaltdecke (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
private Verkehrsfläche mit wassergebundener Wegedecke (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) (Feldhecke, Wiese (extensiv))

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB sowie (1a) BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) (Feldhecke Breite 5 m)

II. Sonstige zeichnerische Festsetzungen
Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
Verlauf Zaun
z.B. Nummerierung der grünordnerischen Maßnahmen

III. Hinweise

Neubau Photovoltaikanlage [Unterkonstruktion mit je 3x2 m-Modulen]
Neubau Tor
Neubau Übergabe- und Trafostation (Fertigteilebeton)

Kurztext der Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20:

M 1 Minimierungsmaßnahme: Verwendung von Rammprofilen, von denen kein erhöhter Zinkionen-Eintrag in das Grundwasser und den Boden ausgeht. Verzicht auf Reinigungsmitteln bei der Modulareinigung

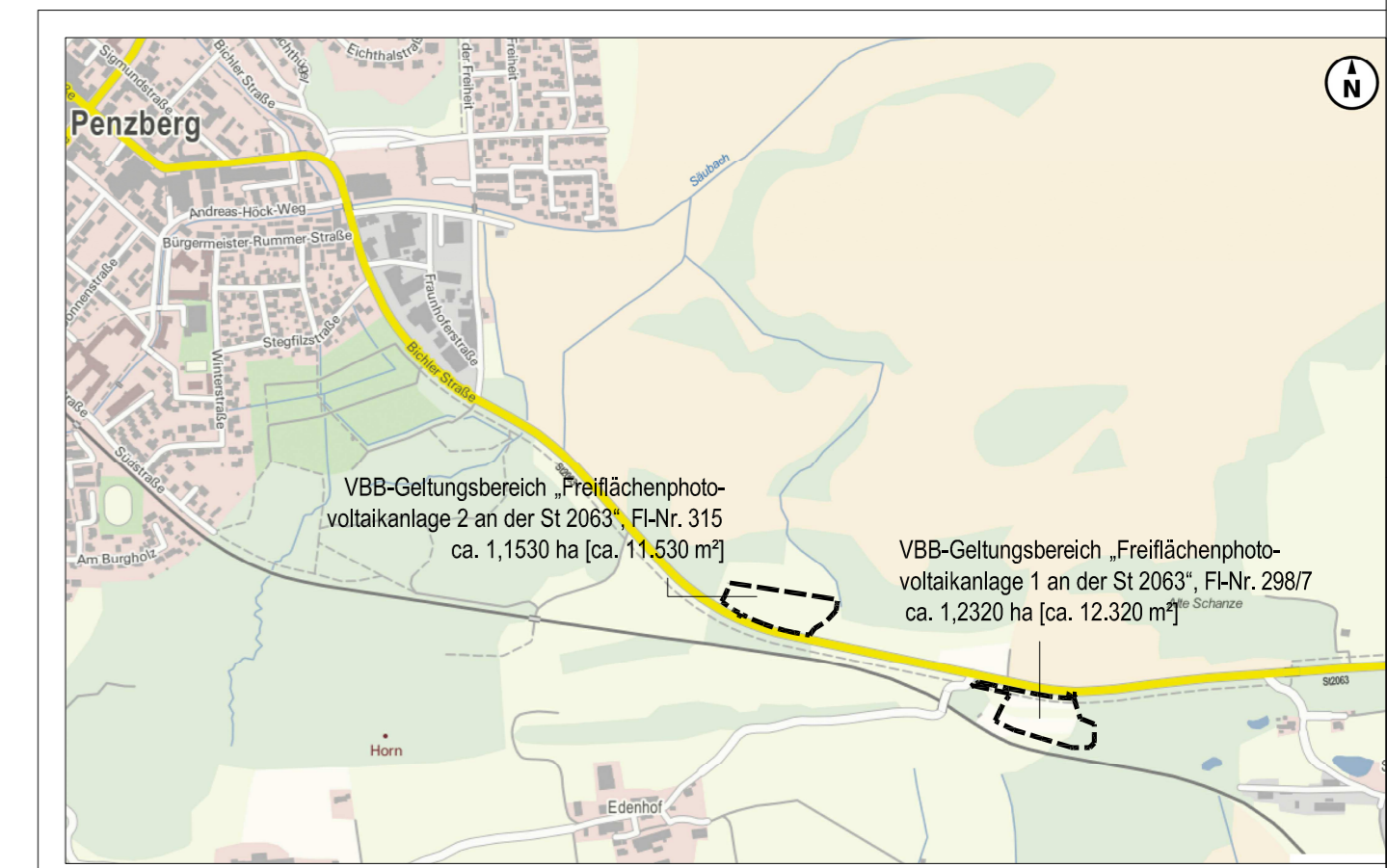
M 2 Minimierungsmaßnahme: Ausstattung der Trafostationen mit Einbauten zum Havarieschutz (Ölwanne, bzw. geeigneter Anstrich des Betonkörpers sowie Öldruck-Überwachung), Errichtung der Zaananlage mit einem Abstand zwischen Unterkante Zaufeld von mind. 20 cm über Gelände für ungehindertes Abfließen von Niederschlägen und für den Natur- und Artenschutz

A 1 Ausgleichsmaßnahme: Anlegen und Entwicklung einer natürlichen durch Säume und Schneisen aufgelichteten gestuften Feldhecke (Breite 5 m) mit domerreichen heimischen Straucharten vor der Zaananlage zur Eingrünung der Photovoltaikanlagen und als Sichtschutz

A 2 Ausgleichsmaßnahme: Entwicklung blütenreiche extensive Flachland-Mähwiese im SO-Gebiet und auf den privaten Grünflächen

IV. Bestandsvermessung und Kataster

bestehende Gebäude
Höhenlinien (eingemessen)
z.B. Höhenangabe in Metern ü. NN
Flurstücksgrenze
z.B. Flurstücksnummer



Übersichtslageplan (Ausschnitt TK 25) o.M.
Räumlicher Geltungsbereich „Freiflächenphotovoltaikanlage 1 an der St 2063“, Fl-Nr. 298/7; ca. 1,2320 ha
sowie „Freiflächenphotovoltaikanlage 2 an der St 2063“, Fl-Nr. 315; ca. 1,1530 ha

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat Penzberg hat in der Sitzung am 28.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.12.2017 hat in der Zeit vom 12.12.2017 bis 15.01.2018 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.12.2017 hat in der Zeit vom 12.12.2017 bis 15.01.2018 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Penzberg hat mit Beschluss des Stadtrats vom ... den Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.

Penzberg, den Stadt Penzberg
Elke Zehelner
Erste Bürgermeisterin

Penzberg, den Stadt Penzberg
Elke Zehelner
Erste Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Bayrische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335) geändert worden ist

Textliche Festsetzungen

I. Geltungsbereich
Gemarkung Penzberg,
Fl-Nr. 315 (teilweise) sowie Fl-Nr. 298/2 (teilweise)

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Zulässigkeit von Vorhaben
(§ 12 Abs. 3 sowie Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

1.1 Vorhaben sind zulässig, soweit sie durch die nachfolgenden Festsetzungen definiert sind.

1.2 Soweit die Festsetzungen einen Spielraum zulassen, sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Art der baulichen Nutzung
(§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 11 - 15 BauNVO)
Es wird folgendes Baugebiet festgesetzt (§ 11 BauNVO):
Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Solarpark"
zulässig im SO-Gebiet sind:

- die Errichtung und der Betrieb von Photovoltaikanlagen zum Zweck der Stromerzeugung
- die Errichtung technischer und baulicher Anlagen, die für die Betreuung der Photovoltaikanlagen erforderlich sind
- die Gründung der Photovoltaikanlagen durch Rammprofile/Gestellpfosten aus Metall
- die Errichtung eines Transformatorgehäuses (Trafostation) und die Herstellung von Fahwegen und Zufahrt mit wassergebundener Wegedecke.

2.2 nicht zulässig sind:

- die Oberfläche bedeckende oder versiegelte Gründungen der Photovoltaikanlagen (Straßenfundamente aus Beton etc.)

3. Maß der baulichen Nutzung
(§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 19 BauNVO)
Entsprechend zeichnerischer Darstellungen wird das Maß der baulichen Nutzung für das SO-Gebiet wie folgt festgelegt:

3.1 Grundfläche (GR 1) der baulichen Anlagen i. S. von Gebäuden (Trafostation), § 19 Abs. 2 BauNVO) als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO):
• Gemäß Tabelle zum Maß der baulichen Nutzung

3.2 Grundfläche (GR 2) der baulichen Anlagen i. S. von Gebäuden (Trafostation) und Photovoltaikanlagen, § 19 Abs. 2 BauNVO) sowie geschotterte Fahwege und Zufahrten (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO) als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO):
• Gemäß Tabelle zum Maß der baulichen Nutzung

3.3 Höhe der baulichen Anlagen (GH max.) im i. S. über dem vorhandenen natürlichen Gelände (GOK) als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 1 BauNVO):
• Gemäß Tabelle zum Maß der baulichen Nutzung.
• Als unterer Bezugspunkt der im SO-Gebiet festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen (BH - Bezugshöhe) wird die Oberkante des vorhandenen natürlichen Geländes (GOK), das im Bereich der baulichen Anlagen im Mittel steht, festgesetzt (§ 16 Abs. 1 BauNVO).

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO)
4.1 Bauweisen werden nicht festgesetzt (§ 22 BauNVO).

4.2 Gemäß Planzeichnung werden überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt (§ 23 Abs. 1-3 und 5 BauNVO).

5. Verkehrserschließung
(§ 12 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5.1 Die Verkehrserschließung ist ausschließlich von der Staatsstraße St 2063 aus zulässig.

5.2 Gemäß Planzeichnung werden öffentliche und private Verkehrsflächen festgesetzt, zulässig sind:

- öffentliche Verkehrsfläche mit Asphaltdecke (Feldzufahrten an St 2063)
- private Verkehrsfläche mit Asphaltdecke (Feldzufahrten an St 2063)
- private Verkehrsfläche mit wassergebundener Wegedecke

6. Öffentliche und private Grünflächen
(§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Gemäß Planzeichnung werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

7. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20)

Gemäß Planzeichnung werden Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

7.1 Minimierungsmaßnahme **M 1**: Festgesetzt werden folgende Maßnahmen für den vorsorgenden Grundwasser- und Bodenschutz: Aufgrund der Lage des Plangebietes im wasserempfindlichen Bereich sind nur Rammprofile/Gestellpfosten zulässig, von denen kein erhöhter Zinkionen-Eintrag in das Grundwasser und den Boden ausgeht. In Bereichen mit einer erhöhten Korrosivität des moorigen Bodens sind verzinkte Rammprofile/Gestellpfosten einer geeigneten dauerhaft wirksamen Oberflächenbehandlung zu unterziehen oder Rammprofile/Gestellpfosten aus geeigneten Material zu verwenden. Bei der Modulareinigung ist auf Reinigungsmitteln zu verzichten.

7.2 Minimierungsmaßnahme **M 2**: Festgesetzt werden folgende Maßnahmen für den vorsorgenden Oberflächenwasser- und Bodenschutz: Aufgrund der Lage des Plangebietes im wasserempfindlichen Bereich ist die Trafostation mit Einbauten zum Havarieschutz (Ölwanne, bzw. geeigneter Anstrich des Betonkörpers sowie Öldruck-Überwachung) auszurüsten. Für das ungehinderte Abfließen von Niederschlägen und für den Natur- und Artenschutz ist zwischen den Zufahrten und dem vorhandenen natürlichen Gelände (GOK) ein Abstand von 20 cm vorzusehen.

7.3 Ausgleichsmaßnahme **A 1**: Festgesetzt wird das Anlegen und die Entwicklung natürlicher durch Säume und Schneisen aufgelichteter gestufter Feldhecken (Breite 2-5 m) mit domerreichen heimischen Straucharten vor der Zaananlage zur Eingrünung der Photovoltaikanlagen und als Sichtschutz auf 935 m² (Feldhecken Süden/Osten - 685 m² Länge westlich Zufahrt ca. 36 m (Breite 5 m), Länge östlich Zufahrt ca. 127 m (Breite 5 m), Länge Osten ca. 63 m (Breite 2 m) nach Planeintrag (Pflanzdichte Groß- und Normalsträucher 1 St je 2 m², Pflanzabstand Sträucher: 1 m bis 1,5 m/2 m bis 4 m zw. Großsträuchern). Die Gehölzpflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang von Sträuchern ist die Pflanzung von gleichwertigem Ersatz vorzunehmen.

- Qualität der Pflanzung für Großsträucher: VStr. 2 x v., H = 50-80 cm
- Qualität der Pflanzung für Normalsträucher: VStr. 2 x v., H = 30-50 cm

7.4 Ausgleichsmaßnahme **A 2**: Festgesetzt wird die dauerhafte Entwicklung einer blütenreichen extensiv bewirtschafteten Flachland-Mähwiese im SO-Gebiet und auf den privaten Grünflächen. Für die extensive Bewirtschaftung ist die Wiesenfläche jährlich durch 2-schurige Mahd nach

dem 01. Juli zu pflegen und/oder alternativ 2-fach mit Schafen im gleichen Zeitraum zu beweiden. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Auf den Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Die Nutzung belegungsfreier Teilflächen als Weidekoppel ist zulässig.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
Zulässige Dachformen sind gemäß Tabelle zum Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

2. Einfriedigungen
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

2.1 Entsprechend den zeichnerischen Darstellungen ist die Einzäunung des SO-Gebietes zulässig. Für Sicherungszwecke ist ein aufstehender Übersteigenschutz zulässig. Die maximal zulässige Gesamthöhe der Zaananlage mit Übersteigenschutz beträgt 2,40 m über dem vorhandenen natürlichen Gelände (GOK). Zwischen den Zaanfeldern und dem vorhandenen natürlichen Gelände (GOK) ist ein Abstand von 20 cm vorzusehen.

2.2 zulässig sind:

- Maschendrahtzäune in RAL 6005 (mossgrün)

2.3 Die Festsetzung der maximal zulässige Gesamthöhe gemäß 2.1 ist für Tore und Toreanlagen gleichsam anzuwenden.

IV. Festsetzungen zur Vegetationsausstattung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1. Artenliste
Folgende Arten sind für die Ausgleichsmaßnahme **A 1** vorzusehen:

Großsträucher / > 10 m Wuchshöhe:
Cornus mas - Korneläpfel
Cornus avellana - Haselbusch
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Salix caprea - Sau-Weide
Sorbus aria - Echte Harlebeere
Normalsträucher / 1 - 6 m Wuchshöhe:
Aralia nudicaulis - Gewöhnliche Felsenrose
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Eucornus europaeus - Gewöhnliche Pfaffenröhre
Lonicera xylosteum - Rote Heckenrösche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus frangula - Faulbaum
Ribes nigra - Schwarze Johannisbeere
Rosa canina - Hundrose
Salix purpurea - Purpur-Weide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

V. Hinweise

- Im Rahmen der Unterhaltungs- und Pflege durchzuführende fachgerechte Erziehungs- und Erhaltungsschritte von Bäumen und Sträuchern sind nur außerhalb der Brutzeit der Avifauna gemäß § 39 BNatSchG zwischen dem 01.10. und 28.02. durchzuführen.
- Bei Bauarbeiten auftretende archaische Bodenfunde unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht. Die Meldung hat an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege Sachgebiet B Q Postfach 100/203 80076 München oder an das Landratsamt Landkreis Weilheim-Schongau zu erfolgen. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalsrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Bei den Photovoltaikanlagen handelt es sich um großflächige bauliche Anlagen. Wegen der Besonderheiten dieser Anlagen ist ein Feuerplan nach DIN 14095 hierfür vom Vorhabenträger in Absprache mit der FF Penzberg ggf. in Abstimmung mit dem Kreisbrandmeister zu erstellen und dieser zu überreichen. Die Zufahrt und Fahwege sind hinsichtlich ihrer Beschaffenheit so anzulegen, dass diese mit Fahrzeugen der Feuerwehr mit einem Gesamtgewicht von 16t und einer Achslast von 10 t befahren werden können. Die Zugänglichkeit der Feuerwehr ist über ein Doppelschließsystem des Tors zu gewährleisten. Die Bestellung der Feuerwehrschiessung erfolgt über die ILS (Integrierte Leitstelle). Um einen Ansprechpartner im Schadensfall erreichen zu können, ist am Tor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die bauliche Anlage anzubringen und der örtlichen Feuerwehr mitzuteilen. Hinsichtlich einer Objektplanung (Alarmplanung) ist eine eindeutige Alarmadresse von der Stadt Penzberg anzulegen, die ebenfalls deutlich am Tor anzubringen ist. Für einen gewissen Zugang ist ein Feuerwehrschiesskasten Typ 1 (nicht V5-Schere) am Tor vorzusehen.
- Für das Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen/Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Landkreis Garmisch-Partenkirchen zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bay-BodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
- Das Gebiet ist nicht als munitionsgefährdeter Bereich bekannt. Sollten dennoch bei Erdarbeiten Munitionsdümpel gefunden werden, ist umgehend das Landratsamt Landkreis Weilheim-Schongau, die Polizei oder die vom Freistaat Bayern mit der Kommissarbefugung beauftragte Firma zu benachrichtigen.
- Schäden, die an öffentlichen Straßen entstehen, die während der Bauzeit für Baustellentransporte genutzt werden, sind mit Abschluss des Bauvorhabens zu beheben.

Stadt Penzberg
Landkreis Weilheim-Schongau

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Freiflächenphotovoltaikanlage 2 an der St 2063“

Entwurf
Planzeichnung
mit textlichen Festsetzungen und Hinweisen

München, den 16.02.2018
geändert: 16.02.2018

M 1750