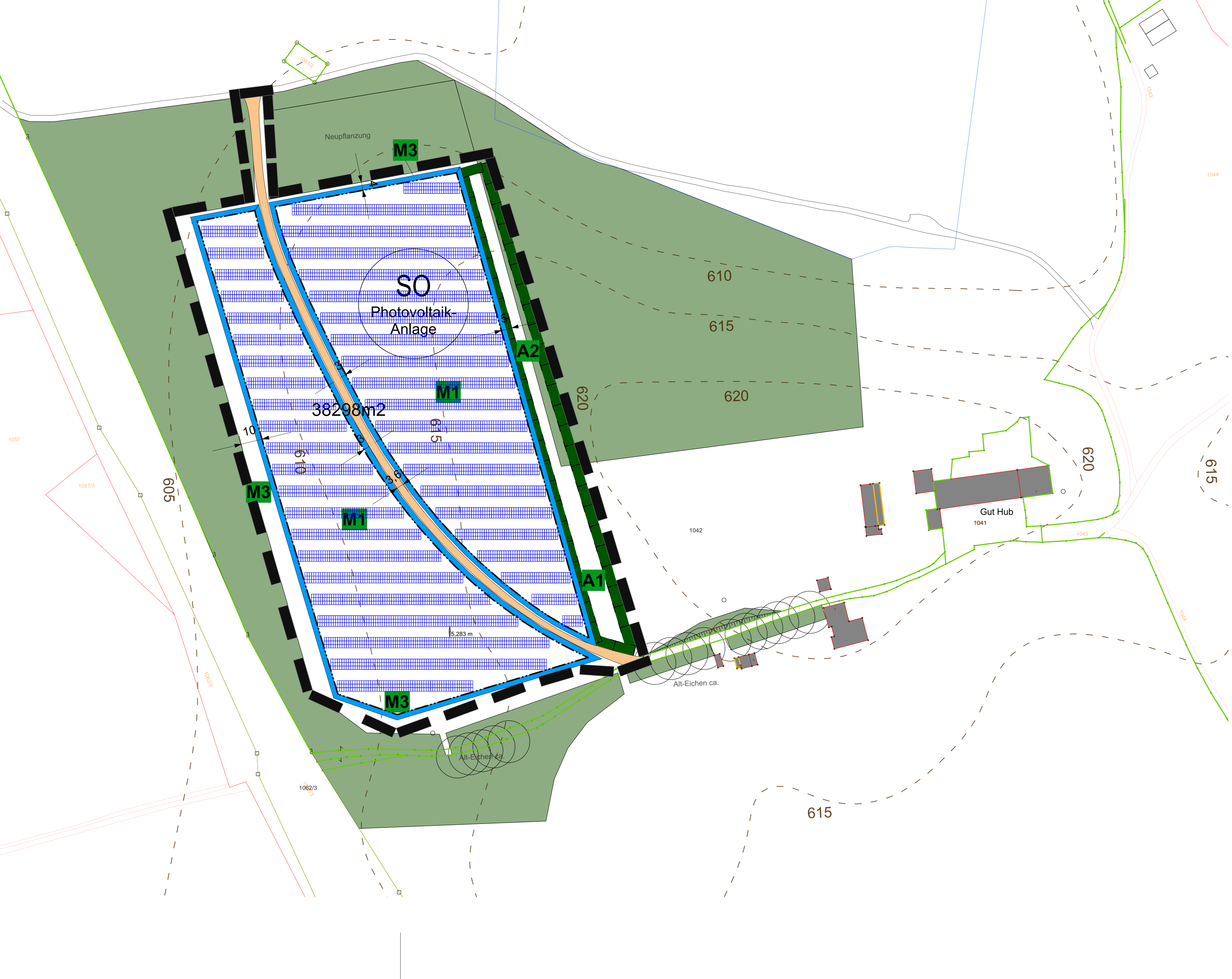


# Bebauungsplan der Stadt Penzberg "Solarpark Sonnenwiese"



- Präambel**  
Die Stadt Penzberg erläßt aufgrund §§ 9, 10, 11 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.
- A) Festsetzungen**
- Grenzen
  - Art der Baulichen Nutzung
    - Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO  
Zulässig sind Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien (Sonnenenergie) dienen.
    - Die festgesetzten Nutzungen und Anlagen im Sondergebiet sind gemäß § 9 Abs. 2 (1) BauGB nur bis zur endgültigen Einstellung des Betriebs der Photovoltaik-Freiflächenanlage zulässig; als Folgenutzung wird die landwirtschaftliche Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt.
    - Maß der baulichen Nutzung
      - Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen im Plan festgesetzt.
      - Auf einer Grundfläche von ca. 27.400 m² ist innerhalb der Baugrenzen die Errichtung von Solarpaneelen zulässig.
      - Die Solarpaneele sind auf sog. Modulrücken zu installieren. Die maximale Höhe der Solarpaneele wird auf 3,5 m über dem bestehenden Gelände festgesetzt mit einem Mindestabstand von 80 cm zum bestehenden Gelände.
      - Neubau Trafostationen  
Zulässig sind mehrere Betriebs- und Versorgungsgebäude mit insgesamt maximal 66m² Grundfläche und max. 4m Wandaufhöhe.
      - Als Dachform wird für die Betriebs- und Versorgungsgebäude ein Flachdach festgesetzt, zulässig sind jedoch auch ständiger. Die Dachform muss einheitlich sein.
      - Für die Abstandsflächen und Grenzabstände gelten die Regelungen des Art. 6 der BayBO.
    - Verkehrflächen
      - Private Verkehrsfläche  
Der Weg darf nur als befestigter Kiesweg mit wassergebundener Deckschicht ausgeführt werden.
      - Die Entwässerung erfolgt über die Bankette.
    - Sonstiges
      - Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)  
Stromleitungen sind bei gepl. unterirdischer Bauweise in Abstimmung mit dem zuständigen EVU zu verlegen.
      - Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)  
Zulässig ist die Einzäunung des Solarfeldes mit einem Metallgitterzaun inkl. Obersteigschutz mit einer maximalen Höhe von 2,5 m. Der Abstand vom Boden zum Zaun muss mindestens 20 cm betragen.
      - Zaunsockeln sind nur als Einzelfundamente zulässig. Streifenfundamente und durchlaufende Zaunsockel sind unzulässig.
      - Aufschüttungen/ Abgrabungen  
Veränderungen der Gelände-Oberfläche sind nur zum Zwecke des Wegebaus zulässig. Ansonsten ist das Gelände-Relief zu belassen.
    - Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
      - Minierungsmaßnahme M1: Festgesetzt wird die Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese im Bereich des SO-Gebietes. Jeder dritte Zwischenraum zwischen den Modulrücken wird gefräst und mit Humuloh aus umliegenden Spenderflächen angegedekt, alternativ autochthones Saatgut aufgebracht. Die Wiesenflächen sind frei von Düngergaben und Pestiziden extensiv durch eine 2-schünge Mahd (Anfang / Mitte Juni, Anfang / Mitte September) zu pflegen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Eine alternative Beweidung mit Schafen 2x jährlich ist zulässig.
      - Minierungsmaßnahme M2: Die Trafostation ist mit Einbauten zum Havarienschutz (Öwanne bzw. geeigneter Anstrich des Betonkörpers sowie Oldruck-Überwachung) auszurüsten. Bei der Modulreinigung ist auf Reinigungsmittel zu verzichten.
      - Minierungsmaßnahme M3: Festgesetzt wird die Entwicklung eines artenreichen, gestuften Waldrandes mit Kräutern und Wiesensaum durch natürliche Sukzession zwischen SO-Gebiet und bestehendem Wald. Der mind. 2 m bis 10 m (im Süden) breite Saumstreifen ist im 2-jährigen Turnus zu mähen.
      - Ausgleichsmaßnahme A1: Festgesetzt wird die Pflanzung von naturnahen Feldgehölzen (Breite 10 m) aus standortheimischen, autochthonen Sträuchern und Blüten (Baumanteil 15%), sowie die Entwicklung von umlaufend ca. 2,5 m breiten Kraut- und Wiesensaum mit Mahd im 2-jährigen Turnus. Diese Fläche ist nicht einzuzäunen. Pflanzabstand der Sträucher in der Reihe und zwischen den Reihen: 1,5 m. Die Sträucher sind landschaftsgerecht in Gehölzgruppen von 10 bis 15 m Länge zu pflanzen und durch Schneiden von 3 bis 5 m zu unterbrechen.
      - Ausgleichsmaßnahme A 2: Festgesetzt wird die Entwicklung eines naturnahen, artenreichen, gestuften und gebuchten Waldrandes mit Waldumbau im Osten der Anlage. Es werden einzelne Fichten aus dem Bestand entnommen um Einbuchtungen zu schaffen bzw. um sie durch Mischbaumarten zu ersetzen. Entlang des bestehenden Waldrandes wird auf der Hälfte der Länge ein Strauchmantel aus 1 bis 3 Reihen standortheimischer, autochthoner Gehölze gepflanzt, so dass natürlich gebuchtete Ränder entstehen. Auf den verbleibenden Freiflächen Entwicklung eines Kraut- und Wiesensaumes mit Mahd im 2-jährigen Turnus. Die Fläche ist nicht einzuzäunen. Pflanzabstand Sträucher in der Reihe und zwischen den Reihen: 1,5 m.
    - Stellplätze und Zufahrten sowie Lagerflächen sind wasserdurchlässig auszubilden in Form von Fugenpflaster, Rasengittersteinen, wasserdurchlässigem Pflaster oder Schotterrasen.
- B) Hinweise**
- Bestehende Flurstücksgrenzen
  - Flurstücksnummer
  - Bestehender Baukörper Hauptgebäude / Nebengebäude
  - Bestehende Höhenlinien; Abstand 5 m
  - Pflanzabstände  
Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Nachbarrecht (AGBG) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.
  - Der Oberboden ist vorschriftsmäßig abzutragen, geordnet in Mieten zu lagern und einer zweckentsprechenden Nutzung als Vegetationsschicht zuzuführen.
  - Bodenschutz  
Sotem bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weihen-Schongau als Bodenschutz-Behörde zu informieren, um das weitere Vorgehen abzusimmen.
  - Bergbauhaftigkeit  
Das Planungsgebiet liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum. Da in diesem Bereich ein Abbau nicht ausgeschlossen werden kann, wird angeregt, eine amtliche Grunderkundung-Einsichtnahme bei der Regierung von Oberbayern zu beantragen.
  - Niederschlagswasserbeseitigung  
Um Schäden bei Starkregen-Ereignissen zu vermeiden, sind bauliche Vorsorge-Maßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser dauerhaft verhindern. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18 915 und DIN 19 131 zu berücksichtigen. Das anfallende gering verschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden, sondern ist auf dem Baugrundstück breitflächig über die Oberbodenzone zu versickern.
  - Brandschutz  
Die Zufahrt für die Feuerwehr ist jederzeit zu gewährleisten.
  - Denkmalschutz  
Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, sind nach Art.8 DSchG dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden.
  - Pflanzenvorschlagsliste:  
Für die Pflanzangebote sind diese standortheimischen, autochthonen Baum- und Straucharten zu verwenden:  
13.1 Bäume I. Wuchshordnung:  
- Acer platanoides, Spitzahorn  
- Acer pseudoplatanus, Bergahorn  
- Fagus sylvatica, Rotbuche  
- Fraxinus excelsior, Esche  
- Quercus robur, Steleiche  
- Tilia cordata, Winterlinde  
13.2 Bäume II. und III. Wuchshordnung:  
- Acer campestre, Feldahorn  
- Carpinus betulus, Hainbuche  
- Malus sylvestris, Holzapfelbaum  
- Populus tremula, Zitterpappel  
- Prunus avium, Vogelkirsche  
- Prunus padus, Traubenkirsche  
- Pyrus pyrastris, Hobbzitrone  
- Sorbus aria, Mehlbeere  
- Sorbus aucuparia, Vogelbeere  
- Taxus baccata, Gemeine Eibe  
13.3 Sträucher:  
- Corylus avellana, Walnuss  
- Cornus mas, Kornelkirsche  
- Cornus sanguinea, gemeiner Hartriegel  
- Crataegus monogyna, Eintriffliger Weißdorn  
- Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen  
- Ligustrum vulgare, gemeiner Liguster  
- Lonicera xylosteum, gemeine Heckenkirsche  
- Prunus spinosa, Schlehdorn  
- Rosa canina, Hundsrösche  
- Salix caprea, Salweide  
- Sambucus nigra, schwarzer Holunder  
- Viburnum opulus, Wasserschneeball  
- Vitis rotundifolia, Walder Schneeball  
14. Waldbestand  
15. Baumschutz  
Durch die gesamte Baumaßnahme, den Leitungsbau und den Baustellenverkehr darf der Altbaumbestand insbesondere im Wurzelbereich nichtgefährdet werden.

**C) Verfahrensvermerke**

- Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes „Solarpark Sonnenwiese“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .....ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.04.2022 hat in der Zeit vom ..... 2022 bis ..... 2022 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.04.2022 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat mit Beschluss vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... gem. § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Penzberg, den ..... Siegel

.....  
Stefan Korpan  
Erster Bürgermeister

.....  
Stefan Korpan  
Erster Bürgermeister

.....  
Stefan Korpan  
Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung Penzberg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Penzberg, den ..... Siegel

.....  
Stefan Korpan  
Erster Bürgermeister

**Stadt Penzberg**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 1 BauGB mit integrierter Grünordnung

Ausweisung eines Sondergebietes Freiflächen-Photovoltaikanlage "Solarpark Sonnenwiese"

Angestellt:  
Stadt Penzberg, vertreten durch  
1. Bürgermeister Stefan Korpan  
Karlstraße 25, 82377 Penzberg

Vorhabensträger:  
Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg  
Vertr. durch den Vorstand Hr. Andre' Behre  
Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg

**Planverfasser:**  
Weihen, den 06.10.2022

**Grünordnung:**

Planungsbüro  
Freilandgrün Grünordnung Landschaft  
JOSEPH WURM  
Dipl.-Ing. TU Landschafts-Architekt  
Rathausplatz 10, 82362 Weihen  
T: 089 161 224 F: 089 141 794 41  
e-mail: office@josephwurm.de

Dipl.-Ing. (TU) Maria Probst  
Landschaftsarchitektin  
Lindener Straße 5  
82377 Penzberg  
T: 089 56 92 10 0  
Fax: 089 56 92 10 11  
e-mail: maria.probst@probst-wurm.de