

# Stadt Penzberg



## Bebauungsplan mit Grünordnungsplan der Stadt Penzberg „Solarpark Sonnenwiese“ Städtebauliche Begründung

Aufgestellt:

Stadt Penzberg, vertreten durch den  
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:

Weilheim, den 06.10.2022



Grünordnung:



## **Inhaltsverzeichnis:**

### **1. Einführung**

1.1 Planungsanlass

1.2 Planungsauftrag

1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

### **2. Übersichtslageplan**

### **3. Beschreibung der Solaranlage**

3.1 Allgemeine technische Beschreibung der Anlage

3.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

### **4. Alternative Planungsmöglichkeiten**

### **5. Nachfolgenutzung**

## **1. Einführung**

### **1.1 Planungsanlass**

Das Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg plant die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage im Nordwesten des Stadtgebietes auf einer Fläche von ca. 3,83 ha, auf dem Flurstück. Nr. 1042 der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche der Gemarkung Penzberg.

Der Bebauungsplan soll als Interimsbebauungsplan gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit dem Ziel aufgestellt werden, dass die Nutzung des überplanten Gebietes als Sondergebiet (SO) für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung und Nutzung erneuerbarer Energien dienen, nur bis zur endgültigen Einstellung des Betriebs der Freiflächen-Photovoltaikanlage zulässig sein soll und das als Folgenutzung die landwirtschaftliche Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB festgesetzt wird.

Im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB soll der derzeit gültige Flächennutzungsplan geändert und gem. Art. 3 Abs.2 und 5 BayNatSchG bzw. § 8 ff BauGB der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt werden.

### **1.2 Planungsauftrag**

Dem Planungsbüro FGL Joseph Wurm, Dipl.Ing. TU Landschaftsarchitekt in Weilheim in Verbindung mit dem Planungsbüro für Landschaftsarchitektur Dipl.Ing. TU Maria Probst, Penzberg wurde vom Vorhabenträger der Auftrag für die Erstellung der entsprechenden Planungen erteilt.

Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat als Grundeigentümer die grundsätzliche Zustimmung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage bei gleichzeitiger FNP- Änderung im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erteilt.

### 1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Großflächige Freiflächen-PV-Anlagen, die im Außenbereich als selbstständige Anlagen errichtet werden sollen, sind grundsätzlich nur im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung zulässig.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Penzberg ist die Fläche im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen, im angrenzenden Bereich als Waldfläche.

Die verkehrliche Anbindung der Freiflächen-PV-Anlage erfolgt sowohl im Norden als auch im Süden über vorhandene Feld- und Waldwege. Der anlagenmittige Verkehrsweg soll sowohl dem Brandschutz dienen als auch Wartungs- und Reinigungsarbeiten an den Modultischen ermöglichen.

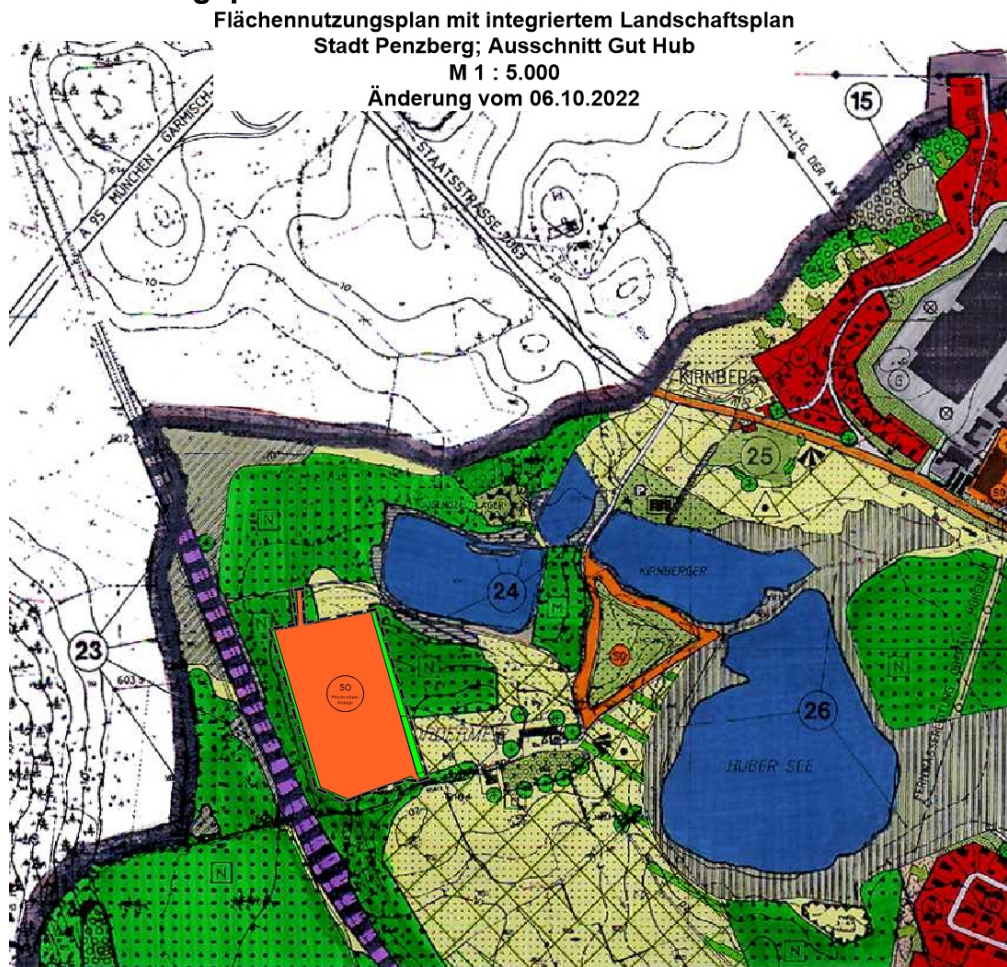
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 3,83ha. Die Größe der beiden Baufenster für die Aufstellung der Modultische beträgt insgesamt 2,75 ha.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nach Anl. 1 Ziff. 18.7 des UVPG beim Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen erst ab einer Größenordnung von 100.000 m<sup>2</sup> erforderlich. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (§ 3c UVPG) ist ab einer Größe von 20.000 m<sup>2</sup> notwendig. Hierbei ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nötig, wenn „das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen“ nach sich ziehen würde. Das trifft in diesem Fall nicht zu.

Auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan sowie zur verfahrensgegenständlichen Flächennutzungsplanänderung wird verwiesen. Dazu gehört auch die Abarbeitung der Eingriffsregelung.

Die Belastung des Naturraums beschränkt sich auf einen punktuellen Eingriff in das Landschaftsbild.

## 2. Übersichtslageplan



## 3. Beschreibung der Solaranlage

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt.

Neben den Solarpanelen ist in Absprache mit dem EVU die Errichtung eines Trafogebäudes mit max. 30 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig.

Die Stromleitungen sind in unterirdischer Bauweise geplant. Die Trassenfestlegung erfolgt in Absprache mit dem EVU.

Die Einzäunung des Solarfeldes erfolgt mit Metallgitterzaun, max. Höhe bis 2,5 m. Zaunsäulen sind nur als Einzelfundamente zulässig. Der Abstand von Unterkante Zaun zum Gelände muss wegen der Durchlässigkeit für Kleintiere mind. 20 cm betragen.

Erdabgrabungen oder Erdaufschüttungen sind nicht geplant.

### **3.1 Allgemeine technische Beschreibung der Anlage**

Auf einer Grundfläche von 27.500 m<sup>2</sup> werden innerhalb der Baugrenzen Solarpaneele als ortsfeste Modultische errichtet. Als Trägerkonstruktion werden Metallstützen ohne flächigen Bodenabtrag oder Fundamente in den Boden gerammt.

Die max. Höhe der Solarpaneele wird auf 3.50 m festgesetzt, die Unterkante auf 80 cm zum bestehenden Gelände.

Die Paneele werden in blendfreier Ausführung geliefert und montiert.

Die geplante Installationsleistung beträgt ca. 3.000 kWp.

### **3.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Für die Flächen der geplanten Anlage, erfolgt keine flächige Bodenversiegelung.

Die Verkehrsanbindung über das im Norden und Süden des Plangebietes vorhandene Verkehrs- und Flurwegenetz ist ausreichend. Der gebietsmittige Verkehrszusammenschluss dient neben dem Brandschutz, der Erreichbarkeit für Wartungs- und Reinigungsarbeiten. Eine Außenbeleuchtung des Gebietes ist nicht erforderlich.

Einer Anbindung an die städtische Wasserversorgung sowie an das Leitungsnetz für Regenwasser oder Abwässer bedarf es nicht. Feste entsorgungspflichtige Abfallstoffe entstehen bei der Stromproduktion nicht.

### **3.3 Bodenschutz**

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische- oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim - Schongau als Bodenschutzbehörde zu informieren.

### **3.4 Bergbautätigkeit**

Das Plangebiet liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum. Da in diesem Bereich ein Abbau nicht ausgeschlossen werden kann, wird angeregt, eine amtliche Grubenbild - Einsichtnahme bei der Regierung von Oberbayern durchzuführen.

### **3.5 Niederschlagswasserbeseitigung:**

Um Schäden bei Starkregen-Ereignissen zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen 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 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Das anfallende, gering verschmutzte Niederschlagswasser, darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden, sondern ist auf dem Baugrundstück breitflächig über die Oberflächenzone zu versickern.

### **3.6 Brandschutz**

Die Zufahrt für die Feuerwehr ist jederzeit zu gewährleisten.

### **3.7 Baumschutz**

Durch die gesamte Baumaßnahme, den Leitungsbau und den Baustellenverkehr darf der Alteichen – Bestand insbesondere im Wurzelbereich nicht gefährdet werden.

## **4. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Der ausgewählte Standort weist folgende günstige Standortfaktoren aus:

- eine insgesamt günstige Exposition, Südosthang-Lage
- keine unmittelbar angrenzenden vorhandenen oder geplanten Wohngebiete
- gute verkehrstechnische Erreichbarkeit für Bau- und Wartungsarbeiten
- ökologisch weniger sensible Flächen (Intensivgrünland)
- keine Einsehbarkeit des Sondergebietes wegen umgebender Wälder
- keine Beeinträchtigung des Erholungsgebietes um Gut Hub wegen abgeschiedener Lage

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Penzberg.

Damit wären alle wesentlichen Voraussetzungen für eine reibungslose und zügige Durchführung des Bauvorhabens gegeben.

## 5. Folgenutzung

Die festgesetzten Nutzungen im Sondergebiet sind gemäß § 9 Abs.2(1) BauGB nur bis zur endgültigen Einstellung des Betriebes der Freiflächen – Photovoltaikanlage zulässig; als Folgenutzung wird die landwirtschaftliche Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr. 18a BauGB festgesetzt.

Bei dauerhafter Aufgabe der Photovoltaiknutzung sind die entsprechenden Anlagenteile und Gebäude vollständig zu entfernen.

Weilheim, den 06.10.2022

