GEMEINDE WILDSTEIG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "SO SOLARPARK ILCHBERG"

für den aus der Planzeichnung ersichtlichen Bereich der Gemeinde Wildsteig

Lageplan

Die Gemeinde Wildsteig erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 Baugesetzbuch (BauGB),
Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Fassung vom: 07.12.2022
Geändert am: 12.03.2024
Geändert am: 12.08.2025
Geändert am: 03.11.2025

Planfertiger:

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16, 82549 Königsdorf
Tel. 08179/925540 Fax 08179/925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de

Auskünfte:

Gemeinde Wildsteig
Kirchbergstraße 20a, 82409 Wildsteig
Tel. 08867/9124010
E-Mail: gemeinde@wildsteig.de
Internet: www.wildsteig.de

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "SO SOLARPARK ILCHBERG", GEMEINDE WILDSTEIG

Fassung vom: 07.12.2022
Geändert am: 12.03.2024
Geändert am: 12.08.2025
Geändert am: 03.11.2025

Planfertiger: Planungsbüro U-Plan

N

M 1 : 1.000

1408
1408
1409
1427
1428
1429
1410
1410
1424
5
4
4
4
4
4
4
4
4
4
4
4
4
4
4
4
1423
SO
Photo-
voltaik
1423
1420
1421
1414
1439
1432
1440
1440/3
10
835

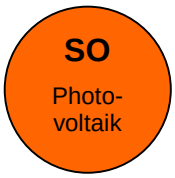
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „SO Solarpark Ilchberg“, Gemeinde Wildsteig

A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO
- Zweckbestimmung Photovoltaik -

a) Das Sondergebiet „Erneuerbare Energien“ dient der Errichtung einer freistehenden Photovoltaikanlage zur Nutzung der Sonnenenergie.

b) Zulässig sind Gebäude und bauliche Anlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind. Dies sind z. B. Trafos, Wechselrichter und Übergabestationen.

c) Die Nutzung ist befristet auf die mögliche Funktions- und Betriebszeit der Freiflächen-Photovoltaikanlage. Nach Nutzungsende ist die Anlage abzubauen und das Grundstück wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Nach Rückbau der PV-Anlage sind bei einer Beseitigung der zur Eingrünung und Eingriffsminimierung dienenden Gehölze die dann gültigen Rechtsvorschriften zu beachten.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Die maximal zulässige Grundfläche von Gebäuden beträgt gesamt 100 m². Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,37.

3.2 Die maximal zulässige Höhe der Module beträgt 3,50 m. Die maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude und baulichen Anlagen beträgt 4,00 m. Als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhen gilt das natürliche Gelände.

4. Stellung der baulichen Anlagen

Baugrenze

5. Zufahrten

Die festgesetzten Grünflächen dürfen durch maximal zwei Zufahrten unterbrochen werden. Die Zufahrten dürfen eine Breite von maximal 5,00 m aufweisen.

6. Einfriedungen

Zaunanlage

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,50 m als Maschendrahtzaun und Stabgitterzaun zulässig.
Temporäre Einfriedungen als Schutz gegen Wildverbiss sind zulässig.
Zaunsockel sind unzulässig. Die Zaunkonstruktion muss mindestens 15 cm Freiraum zur natürlichen Geländeoberfläche belassen.

7. Grünordnung

7.1 Private Grünfläche (Strauchhecke)
Die private Grünfläche ist als freiwachsende, 2-reihige Strauchhecke zu gestalten und mit standortgerechten und heimischen Sträuchern zertifiziert gebietseigener Herkunft aus dem Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland zu bepflanzen (s. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweisen sowie Liste heimischer Gehölzarten des Landratsamtes Weilheim-Schongau im Anhang der Begründung). Die Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Sträucher sind gleichwertig nachzupflanzen.

7.2 Private Grünfläche (Blühsaum)
Die private Grünfläche ist in den Bereichen außerhalb der Heckenpflanzung als extensiv genutzter Saumbereich zu entwickeln. Folgende Pflegemaßnahmen sind durchzuführen:
- Ein- bis zweischürige Mahd mit Abtransport des Mähgutes
- Verzicht auf organische und mineralische Düngung
- Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden

7.3 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche)

Entwicklungsziel: Waldweide

Die im Bestand vorhandenen Bäume sowie Dornsträucher (Weißdorn, Berberitze, Rosengewächse etc.) sind zu erhalten. Brombeergebüsche sind zurückzudrängen. Die Maßnahmen zur Waldweidepflege sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Weilheim-Schongau durchzuführen. Bei geplanten Entwicklungs-/Auflichtungsmaßnahmen in „stark überschirmten Bereichen“ darf zur Erhaltung der Waldeigenschaft die Überschirmung 40% nicht unterschreiten.

7.4 Zu erhaltender Gehölzbestand

7.5 Zu erhaltender Einzelbaum

7.6 Wasserfläche

7.7 Flächen für die Landwirtschaft

7.8 Waldfläche

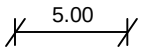
8. Werbeanlagen

Die Errichtung von Werbeanlagen ist unzulässig.
Informationstafeln sind an der Zaunanlage mit einer Ansichtsfläche von maximal 1 m² zulässig.

9. Waldrechtlicher Ausgleich

Der waldrechtliche Ausgleich erfolgt auf einer insgesamt 2.400 m² großen Teilfläche der Flurstücke Fl.Nrn. 1410 und 1413, Gemarkung Wildsteig (s. Umweltbericht, Karte 4: Waldrechtlicher Ausgleich).

10. Sonstige Festsetzungen

10.1 

Maßzahl in Metern, z. B. 5,00 m

10.2 Geländeveränderungen: Für die Errichtung der PV-Anlage dürfen keine Aufschüttungen oder Abgrabungen vorgenommen werden. Die PV-Anlage ist auf dem bestehenden Geländeniveau zu errichten.

B) Hinweise

1. *1423* Flurstücksnummer, z. B. 1423

2. ——— Flurgrenze

3. <u>Ausgestaltung der Anlage</u>

3.1 Die Anlage ist so auszuführen, dass in Bezug auf die elektromagnetischen Felder die Schutz- und Vorsorgewerte gemäß 26. BImSchV eingehalten werden.

3.2 Die Gründung der Anlage ist mittels Schraub- und Rammfundamenten aus Magnelis-Stahl oder aus anderen zinkarmen Materialien durchzuführen.

3.3 Die Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit der Freiflächen-PV-Anlage ist gemäß den Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr zu gewährleisten.

4. <u>Grünordnung/Freianlagen</u>

4.1 Pflanzliste
Als standortgerechte und heimische Sträucher können beispielsweise gelten:

Sträucher

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Frangula alnus (Faulbaum)
Ligustrum vulgare (Liguster)

Sträucher
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Rosa arvensis (Ackerrose)
Rosa canina (Hundsrose)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Pflanzqualitäten:
Sträucher, verpflanzt,
Höhe mindestens 60-100 cm

4.2 Die zu pflanzenden Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

4.3 Die gemäß Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens einem Jahr nach Baubeginn auszuführen.

4.4 Es wird empfohlen, die vorgesehenen Gehölzpflanzungen bzw. privaten Grünflächen auch über die Betriebsdauer der Anlage hinaus in größtmöglichem Umfang unter Einbindung in ein Biotopverbundsystem dauerhaft zu erhalten.

5. Artenschutz/Biotopschutz

5.1 Zum Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (r2 Landschaftsarchitektur, 13.02.2025). Derer zufolge sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der geschützten Tier- und Pflanzenarten und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) durchzuführen:

Maßnahmen zur Vermeidung:
- Keine Beleuchtung der Anlage
- Erhaltung der Gewässer
- Verfüllen von durch Fahrverkehr und Starkregen entstandenen Lachen und Pfützen in häufig befahrenen Bereichen (z. B. auf den Baustellenzufahrten), wenn die Baumaßnahme während der Fortpflanzungszeit der Gelbbauchunke (Mai bis August) stattfindet. Wenn Gelbbauchunken in Pfützen vorgefunden werden, sind diese Pfützen zu markieren und nach Möglichkeit zu umfahren. Ein Umsetzen von Gelbbauchunken bzw. das Verfüllen von Pfützen mit Gelbbauchunken darf nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.
- Einbinden einer ökologischen Baubegleitung während der Baufeldfreimachung und Bauphase
- Erhaltung von Gehölzen sowie Moor-, Ruderal- und Krautflächen in den Randbereichen der geplanten PV-Anlage
- Rodungsmaßnahmen und Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (d. h. in der Zeit zwischen 1. Oktober und 27. Februar). Sollten die Arbeiten innerhalb dieser Zeit stattfinden, sind die Flächen im unmittelbaren Vorfeld auf Individuen zu überprüfen

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität:
- Schaffung von Fortpflanzungsstätten für Gelbbauchunken durch sieben künstliche Pfützen im Gebiet nach Beendigung der Baumaßnahme

(aus: r2 Landschaftsarchitektur, 13.02.2025)

5.2 Aus Gründen des gesetzlichen Biotopschutzes darf die gesetzlich geschützte Biotopfläche (Moor) nordöstlich der Anlage im Rahmen der Baumaßnahme nicht befahren werden und kein Material dort abgelagert werden. Der Zaunbau hat von der westlichen Seite aus zu erfolgen. Die Grenze zu der Biotopfläche ist vor Beginn der Baumaßnahme mit Holzpflöcken und einem Flatterband zu markieren und die vor Ort tätigen Personen der Baufirma sind auf den Schutz der Fläche hinzuweisen.

6. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, sind gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

7. Wasserwirtschaft

Grundwasser:
Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.
Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z. B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen 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.

Altlasten und vorsorgender Bodenschutz:
Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV 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.
Der Eintrag von Stoffen (insbesondere Zink) aus der Trägerkonstruktion der Anlage in den Boden oder das Grundwasser ist zu vermeiden.
Die/Das Bodenfeuchte/-milieu kann Einfluss auf die Materialeigenschaften und die Lösungsprozesse von Stoffen der Fundamente haben. Eine dahingehende Prüfung sollte im Vorfeld der Baumaßnahmen stattfinden.

Niederschlagswasserbeseitigung:
Die Grünflächen zur breitflächigen Versickerung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss selbst mit Aufstellen der PV-Module dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von breiten Abflusshindernissen möglichst frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, dichte Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss deutlich behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind in Hanglage unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen, weshalb Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig ist.

Wassergefährdende Stoffe:
Bei Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes, des Bayerischen Wassergesetzes und der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ (Anlagenverordnung) zu beachten. Die Verwendung von chemischen Mitteln bei der Pflege von Modulen und deren Aufständerung ist nicht zulässig.

8. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

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) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

9. Immissionsschutz

Eventuelle Emissionen, welche sich aufgrund der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ergeben können, z. B. Staubemissionen, sind von den Betreibern der Anlage zu dulden.

10. Telekommunikation/Kabel/Leitungen

Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen, der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Die Sicherheit und der Betrieb von Anlagen der Bayernwerk AG darf durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.
Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

C) Ordnungswidrigkeiten

1. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO.

2. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, durch Beseitigung, wesentliche Beeinträchtigung oder Zerstörung, erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

D) Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 07.12.2022 gefasst und am 23.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

   Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan i.d.F. vom 07.12.2022 hat in der Zeit vom 04.01.2023 bis 08.02.2023 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

   Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 07.12.2022 hat in der Zeit vom 04.01.2023 bis 08.02.2023 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

   Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan i.d.F. vom 12.03.2024 hat in der Zeit vom 22.04.2024 bis 24.05.2024 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

   Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan i.d.F. vom 12.03.2024 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.04.2024 bis 24.05.2024 ausgeführt (Parallelbeteiligung nach § 4 a Abs. 2 BauGB).

   Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 12.08.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 29.09.2025 bis 14.10.2025 beteiligt.

   Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 12.08.2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 29.09.2025 bis 14.10.2025 erneut öffentlich ausgelegt.

   Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom 03.11.2025 wurde am 11.11.2025 gefasst (§ 10 Abs.1 BauGB).

   Gemeinde Wildsteig, den .....

   .....
   Josef Taffertshofer
   Erster Bürgermeiste Siegel

2. Der Bebauungsplan wurde aus der 9. Flächennutzungsplanänderung entwickelt. Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich.

3. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am .....; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Gemeinde Wildsteig, den .....

....
Josef Taffertshofer
Erster Bürgermeister Siegel