

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

Planfertiger:

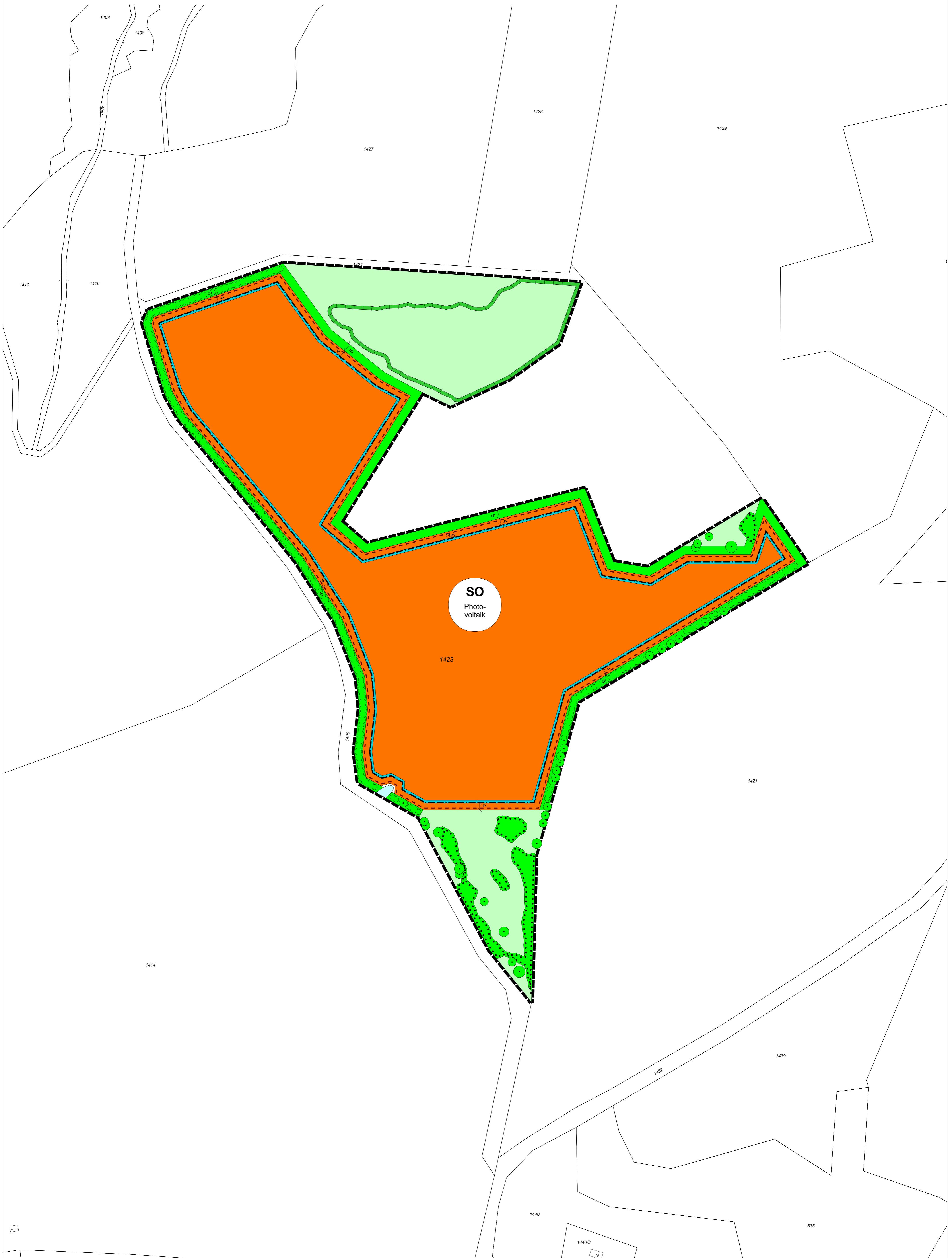
Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16, 82549 Königsdorf
Tel. 08179/925540 Fax 08179/925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de



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

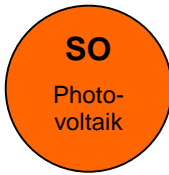
A) Festsetzungen

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.

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 zu bepflanzen (s. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweisen).

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:

- Einschürige Mahd im Herbst 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

7.4



Flächen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG und Art. 23 Bay-NatSchG geschützt)

7.5



Zu erhaltender Gehölzbestand

7.6



Zu erhaltender Einzelbaum

7.7



Wasserfläche

7.8

Die im Bereich des Sondergebietes innerhalb des eingezäunten Bereiches liegenden Flächen sind als mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland zu entwickeln. Folgende Pflegemaßnahmen sind durchzuführen:

- Extensive Nutzung durch 1-2-schürige Mahd und/oder Beweidung mit 0,8-1,0 GV/ha
- Der erste Mahddurchgang hat in der Zeit vom 15.06. bis 30.06., der zweite Mahddurchgang in der Zeit vom 01.09. bis 15.09. zu erfolgen
- 10 % bis 15 % der Fläche sind bei den einzelnen Durchgängen von der Mahd auszunehmen
- Mahd mit Balkenmäher, Schnitthöhe mindestens 10 cm; Mahd von innen nach außen oder von einer Seite zu anderen bzw. in Streifen.
- Während der Entwicklungsphase bei Bedarf zusätzliche Mahddurchgänge zur Reduzierung ggf. bestehender Nährstoffvorräte

- Das Mähgut ist weitgehend abzutransportieren, ein Mulchen zwischen den Modulreihen ist zulässig
- Verzicht auf organische und mineralische Düngung
- Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden

7.9 Einfriedungen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen oder einseitig mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen (s. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweisen).

7.10 Für die neu zu pflanzenden Sträucher sind standortgerechte und heimische Arten zu verwenden (s. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweisen). Die Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Sträucher sind gleichwertig nachzupflanzen.

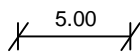
8. Werbeanlagen

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



Maßzahl in Metern, z. B. 5,00 m

B) Hinweise

1. 1423 Flurstücksnummer, z. B. 1423

2. ——— Flurgrenze

3. Ausgestaltung der Anlage

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 durchzuführen.

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

4. Grünordnung/Freianlagen

4.1 Pflanzliste

Als standortgerechte und heimische Sträucher sowie als Kletterpflanzen können beispielsweise gelten:

Sträucher

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

Kletterpflanzen

Clematis vitalba (Waldrebe)
Hedera helix (Efeu)

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

Zum Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (r2 Landschaftsarchitektur, 20.12.2023). Derer zufolge sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der geschützten Tier- und Pflanzenarten durchzuführen:

- Vermeidung von Beleuchtung im Bereich der Waldränder
- Erhaltung der Gewässer.
- Vermeidung der Beschattung des Gewässers mit Gelbbauchunken-Vorkommen.
- Aufstellen von Amphibienzäunen oder -leitsteinen mit Überkletterschutz vor Baubeginn am Südwestrand der PV-Anlage.
- Verfüllen von durch Fahrverkehr und Starkregen entstandenen Lachen und Pfützen auf den Baustellenzufahrten. Ist dies nicht umgehend möglich, sind die Lachen und Pfützen durch eine ökologische Baubegleitung zu kontrollieren und ggf. aufgefundene Gelbbauchunken, Larven bzw. Gelege zu evakuieren, um die Verfüllung dann durchzuführen.
- 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 (aus: r2 Landschaftsarchitektur, 20.12.2023).

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 Aufständigung 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 gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

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

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

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

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

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

Gemeinde Wildsteig, den

.....
 Josef Taffertshofer
 Erster Bürgermeister

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