TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

GEMEINDE OBERAMMERGAU

BEBAUUNGSPLAN
PV-ANLAGE WANK

Oberammergau, den 26.03.2025
geändert am 30.07.2025

AKFU
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b D-82110 Germering
T.: +49 089 6142400 40 F.: +49 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1000
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerken

Teil B - Textlichen Festsetzungen

Teil C - Begründung

Teil D - Umweltbericht

B.1 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 1 Art der baulichen Nutzung

(1) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO (SO) mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaik“ festgesetzt.

(2) Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von Solarpaneelen, Anlagen und Gebäude, die zum Betrieb der Photovoltaikanlage erforderlich sind wie Fundamente, Photovoltaikmodule oder Umspann- oder Trafostationen mit einer Grundfläche von max. 50 qm.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

(1) Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächen von 0,50 durch Flächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen ist unzulässig.

(2) Die Unterkante der Photovoltaikmodule zum natürlichen Gelände muss mindestens 0,8 m betragen.

(3) Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten.

§ 3 Gestaltung, Umsetzung

(1) Es sind ausschließlich freistehende Photovoltaikanlagen zulässig. Nebeneinanderliegende Einzelmodule der Photovoltaikanlage sind in gleicher Neigung auszuführen. Der Aufstellwinkel darf 25° Neigung nicht überschreiten.

(2) Der Abstand zwischen den Modulreihen der Photovoltaikanlage muss mindestens 3 m betragen.

(3) Die Modulflächen der Photovoltaikanlage sind dauerhaft in südlicher Richtung auszurichten. Zulässig ist ein Azimutbereich von 170 ° bis 190 °. Eine Ausrichtung außerhalb dieses Bereichs ist unzulässig.

(4) Es dürfen ausschließlich Photovoltaikmodule mit entspiegelter bzw. blendungsarmer Oberfläche nach dem Stand der Technik eingesetzt werden. Hochglänzende, metallisch reflektierende oder nicht entspiegelte Moduloberflächen sind unzulässig. Die Ausrichtung, Neigung sowie die Konstruktion der Aufständerung bzw. Halterung sind

so zu wählen, dass direkte oder indirekte Blendwirkungen auf benachbarte Nutzungen - insbesondere auf Verkehrsflächen, Wohngebäude und sonstige schutzbedürftige Bereiche - ausgeschlossen sind. Für die tragende Konstruktion sind nicht reflektierende Materialien zu verwenden; metallisch glänzende oder spiegelnde Oberflächen sind zu vermeiden.
Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße B 23 und eine Blendung des Bahnbetriebsgeländes durch die Photovoltaikmodule muss dauerhaft ausgeschlossen werden.

(5) Für die Gründung der Module sind nur Rammpfähle zulässig.
Sollte bei der Ausführung nicht rammbarer Untergrund angetroffen werden, sind alternative Fundamentierungsmethoden wie Schraubfundamente zulässig.
Der Eintrag von Stoffen (insbesondere Zink) aus der Trägerkonstruktion der Anlage in den Boden oder das Grundwasser ist zu vermeiden.
Die Art und Tiefe der Gründung der Modultische ist rechtzeitig im Voraus mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim abzustimmen.

(6) Als Einfriedungen sind sockellose Maschendraht- oder Stahlgitterzäune mit einem Mindestabstand von 0,15 m zum natürlichen Gelände und bis zu einer maximalen Höhe von 2,20 m gemessen vom natürlichen Gelände zulässig. Der Zaun muss innerhalb von eingrünenden Pflanzflächen verlaufen.

§ 4 Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen

(1) Der Graben kann durch Module überbaut werden, sofern der Abfluss nicht beeinträchtigt wird.

(2) Die bestehende Biotopfläche (mäßig artenreiche Nasswiese) darf nicht mit Photovoltaikmodulen überbaut werden. Sie ist durch eine angepasste Pflege in ihrer Qualität zu erhalten: Zweimalige Mahd/ Jahr mit Entfernung des Mähgutes, keine Düngung.

(3) Eingrünung (Ausgleichsmaßnahme):
Die Flächen zur Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind mit ausschließlich heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Der Pflanzabstand ist mit mind. 1,5 x 1,5m zu wählen. Es sind ausschließlich autochthone Pflanzen zu verwenden.
Mindestpflanzgröße: verpflanzte Sträucher, 4-triebig, H 60-100cm
Zielzustand: Mesophiles Gebüsch B112

Geeignete heimische und standortgerechte Straucharten:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna, laevigata	Eingriffliger/ Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Geeignete Kleinbäume (im Norden einzeln eingestreut):

Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

(4) Extensivierung Grünland (Ausgleichsmaßnahme):
Der in der Planzeichnung gekennzeichnete nördliche Teilbereich ist durch zweimalige jährliche Mahd mit Entfernung des Mähgutes extensiv zu bewirtschaften. Auf jegliche Düngung und Beweidung ist zu verzichten. Die Maßnahmen sind so lange durchzuführen, bis der festgelegte Zielzustand erreicht ist.
Zielzustand: G 212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland

B.2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH TEXT

§ 1 Grünordnung

(1) Zum Schutz zu erhaltender wertvoller Vegetation (Biotopfläche, Graben) sind während der Baumaßnahmen die einschlägigen technischen Richtlinien zu beachten (DIN 18920, RAS-LP-4).

§ 2 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 BayDSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

§ 3 Altlasten

Es wird darauf hingewiesen, dass im Altlastenkataster keine Verdachtsflächen (Altlasten, schädliche Bodenveränderungen) aufgeführt sind. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

§ 4 Bodenerkundung

Im Geotechnischen Bericht der Blasy + Mader GmbH, Eching a. Ammersee, vom 28.01.2025, wurde der Baugrund erkundet. Empfohlen wird die Gründung über gerammte Stützelemente. Durch die Heterogenität der erbohrten Böden wird dabei die Wahl eines Verfahrens empfohlen, bei dem die Einrammtiefe vor Ort auf Grundlage des Rammfortschrittes für die einzelnen Stützelemente festgelegt und kontrolliert werden kann. Auf nicht rammbare Steine und Blöcke ist zu achten. Untergeordnet kann Vorbohren erforderlich sein.
Die angetroffenen Torfe sind nach DIN 4030 als schwach betonangreifend XA1 einzustufen.

Das Bodenfeuchtemilieu kann Einfluss auf die Materialeigenschaften und die Lösungsprozesse von Stoffen der Fundamente haben. Eine dahingehende Prüfung sollte im Vorfeld der Baumaßnahme stattfinden.

§ 5 Grundwasser

Gem. Geotechnischem Bericht der Blasy + Mader GmbH, Eching a. Ammersee, vom 28.01.2025, liegt Grundwasser im Geltungsbereich zwischen 0,4 m bis 2,2 m unter Geländeoberkante an. Mit Stau- und Schichtwässer ist in allen Höhenschichten zu rechnen.

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.

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z.B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

§ 6 Bodenschutz

Beim Rückbau der Anlage wird es in aller Regel zu erheblichen Eingriffen in den Boden kommen. Die Anforderungen an den Bodenschutz bei Baumaßnahmen nach DIN 19639 und ggf. DIN 18915 sind zu beachten.
Um die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Böden zu gewährleisten bzw. wiederherzustellen (Rekultivierung), wird für die Rückbauarbeiten eine Bodenkundliche Baubegleitung und ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 empfohlen.
Die beim Rückbau entstehenden Materialreste sind vollständig und von allen beaufschlagten Flächen zu entfernen.
Beim Rückbau von temporär im Bauablauf genutzten Flächen ist auf die rückstandslose Trennung der mineralischen Schüttung vom gewachsenen Boden zu achten.

§ 7 Gashochdruckleitung

Beiderseits der dargestellten Gashochdruckleitung der Energienetze Bayern ist ein 2 m breiter Schutzstreifen von Bauwerken (Einzäunung) freizuhalten. Auch dürfen keine Bäume oder tief wurzelnde Sträucher gepflanzt werden.

§ 8 Immissionsschutz

Bei begründetem Verdacht auf erhebliche Belästigungen durch gerichtete Reflexionen kann die zuständige Immissionsschutzbehörde gemäß § 26 BImSchG eine blendtechnische Untersuchung nach den Hinweisen der LAI zur Lichtimmission (Stand 03.11.2015) verlangen.
Werden nach Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage schädliche Umwelteinwirkungen durch Lichtimmissionen festgestellt, können nachträgliche technische oder betriebliche Maßnahmen angeordnet werden.
Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass - je nach Geländeprofil und Höhenlage angrenzender Nutzungen - zusätzlich zur Pflanzung auch eine abschirmende Erdmodellierung oder technische Sichtschutzmaßnahmen erforderlich werden können (z. 8. Geländewulste, Rückwandverkleidungen oder Lamellen). Die Notwendigkeit ist im Zuge der Ausführungsplanung zu prüfen.