TEIL C: BEGRÜNDUNG

GEMEINDE OBERAMMERGAU

BEBAUUNGSPLAN „PV-ANLAGE WANK“

Oberammergau, den 26.03.2025
geändert am 30.07.2025

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil A - Planzeichnung im M 1:1.000
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerke
Teil B - Festsetzungen und Hinweise durch Text

Beigefügt sind:

Teil C - Begründung
Anlage 1 – Geotechnischer Bericht, 28.01.2025

Teil D - Umweltbericht

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

Begründung

zum Bebauungsplan

“PV-Anlage Wank“

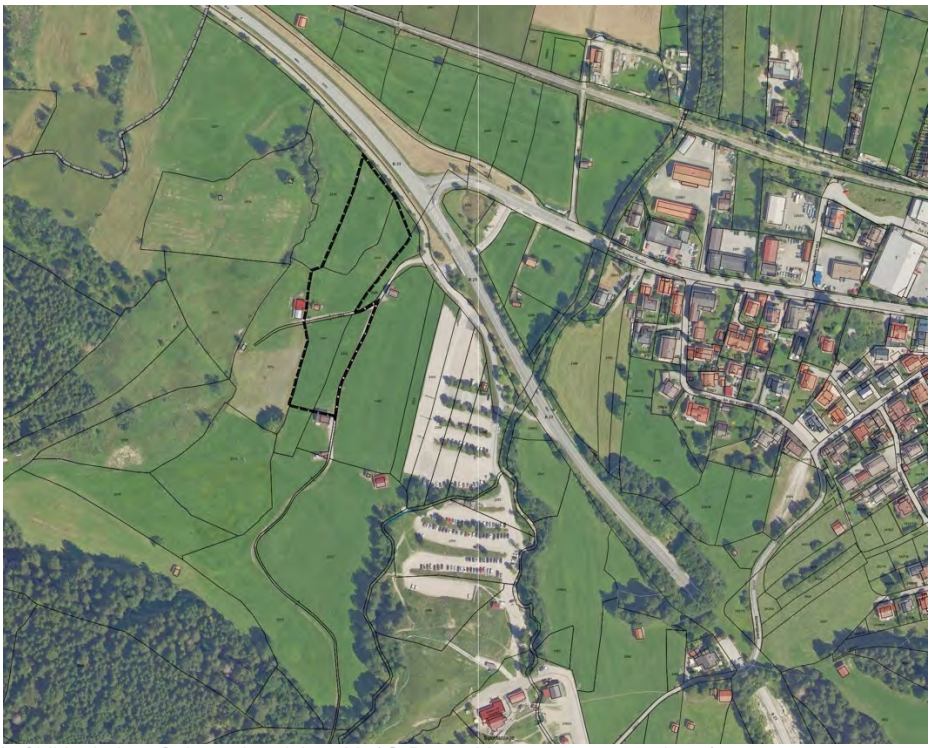
in der Gemeinde Oberammergau

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

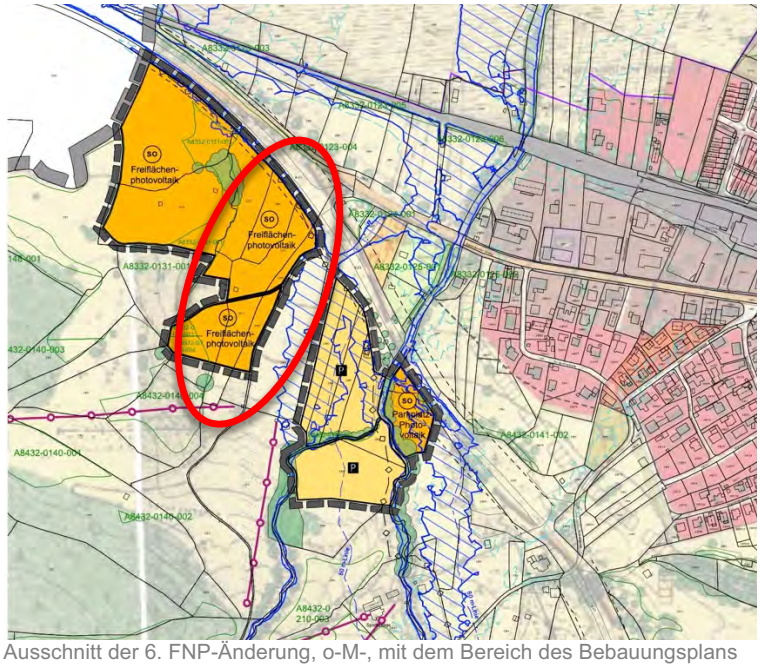
1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 2305, 2309, 2311 (alles Teilflächen) westlich der Bundesstraße B 23 in der Gemeinde Oberammergau soll eine Freiflächenphotovoltaikanlage errichtet werden. Sie steht in räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den Freizeitanlagen am Kolbensattel.
Um hierfür die bauplanungsrechtliche Grundlage zu schaffen, soll der vorliegende Bebauungsplan „PV-Anlage Wank“ aufgestellt werden.



Luftbild mit dem Geltungsbereich, o-M- (@ Bayer. Vermessungsverwaltung)

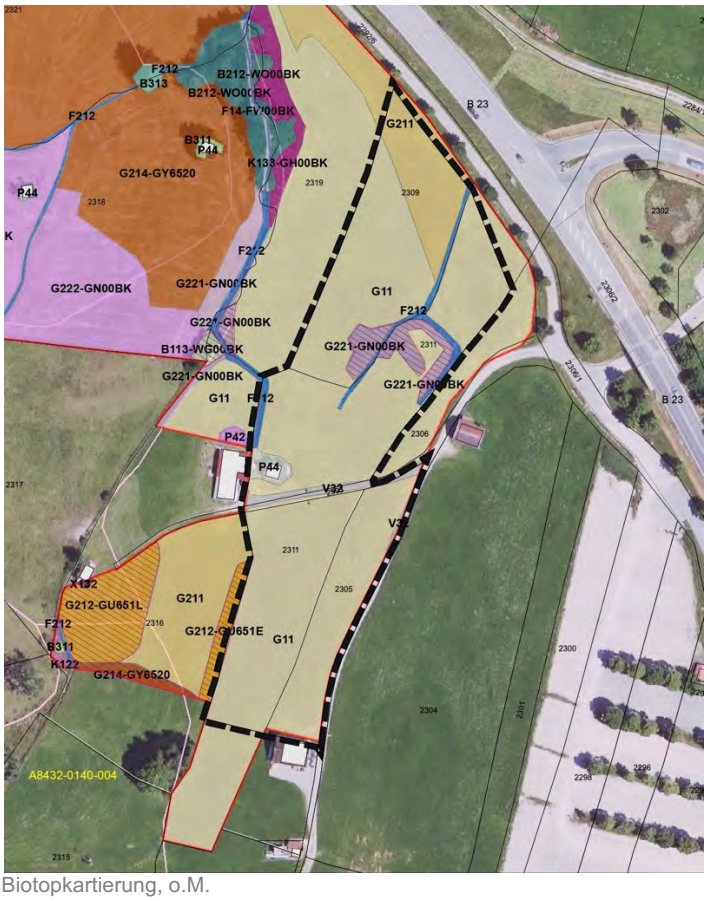
2. Planungsrechtliche Vorgaben



Der Planungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Rahmen der 6. Flächennutzungsplanänderung als Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaik“ ausgewiesen.

3. Lage, Größe und verkehrliche Anbindung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt südwestlich der B 23 noch vor dem westlichen Ortseingang von Oberammergau. Nördlich grenzt die Bundesstraße mit anbaufreier Zone an, im Übrigen grenzt extensiv genutztes Grünland, teils artenreiches und biotopkartiertes Grünland an. Im Winter werden einige Hänge im Süden vom „Skigebiet Wanklifte“ genutzt. Im Osten folgen die großflächigen Parkplatzanlagen und Freizeitanlagen wie Liftanlagen, Rodelbahn der „AktivArena am Kolben GmbH & Co. KG“.



Biotopkartierung, o.M.

Das Planungsgebiet hat eine Größe von 1,06 ha und umfasst Teilflächen der Flurnummern 2305, 2309, 2311. Im südlichen Drittel wird das Planungsgebiet von einem landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg durchschnitten. Im nördlichen Bereich befindet sich eine kartierte, gesetzlich geschützte Biotopfläche.

Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die verkehrliche Anbindung des Planungsgebietes erfolgt über die westliche Ortseinfahrt durch die Unterführung der B 23 in Richtung der Parkplatzanlagen und nach Westen weiter über einen bestehenden landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg.

4. Konzept

Die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 2305, 2309, 2311 (alles Teilflächen) befinden sich im Eigentum der „AktivArena am Kolben GmbH & Co. KG“.

Die Ammer-Loisach Energie GmbH, Oberau, wird Anlagenbetreiber sein.

Die Netzanschlusskapazität wurde im Vorfeld von der Energie Südbayern GmbH geprüft und ein schematischer Belegungsplan mit einer geplanten Leistung von ca. 640 kWp erstellt.

Luftbild mit Darstellung der Module (blau), Biotopflächen (rot), o-M-

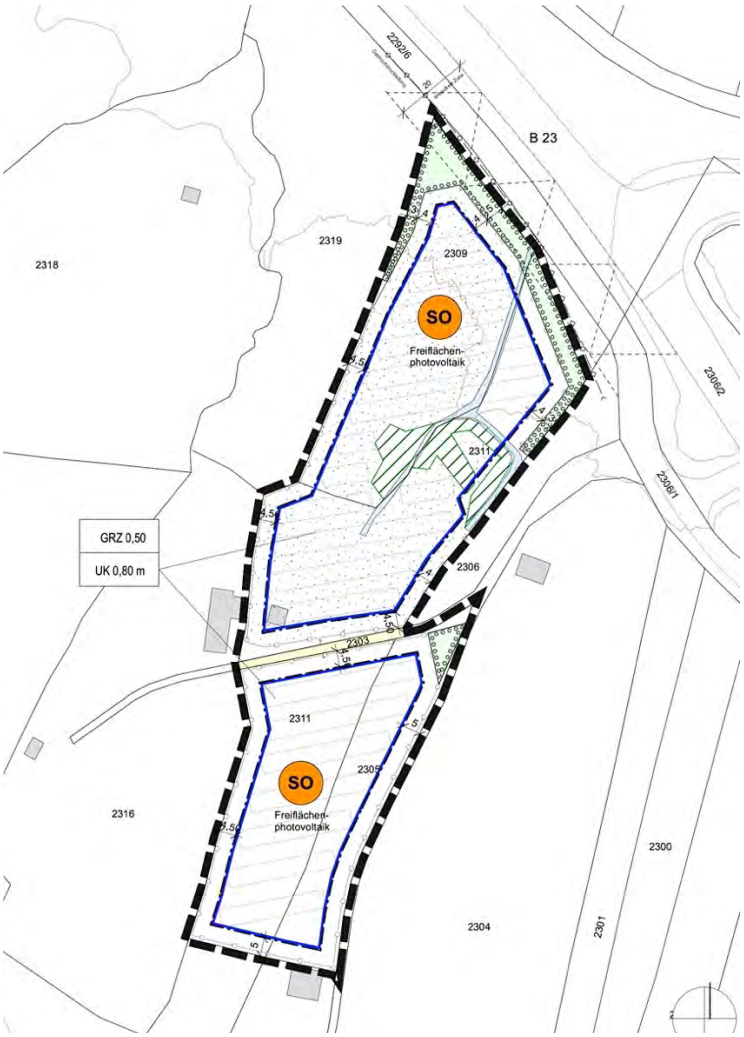
5. Planinhalt

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Gestaltung

Das Gebiet wird als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaik“ festgesetzt. 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.

Durch die festgesetzten zwei überbaubaren Grundstücksflächen ergibt sich eine zur Verfügung stehende Fläche für Photovoltaikmodule mit ca. 7.000 qm, allerdings abzüglich der Biotopfläche (artenreiches Grünland), die von Modulen freigehalten

werden muss. Im Belegungsplan wird durch die Module eine Fläche von ca. 3.450qm belegt. Die maximal zulässige Grundflächenzahl wurde auf 0,50 begrenzt.



Planzeichnung, o-M-

Die Unterkante der Photovoltaikmodule muss mindestens 0,8 m Abstand zum natürlichen Gelände haben. Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten.
Der Abstand zwischen den Modulreihen muss mindestens 3 m betragen.

Um unerwünschte Blendung auszuschließen, wurde folgendes festgesetzt: Die Modulflächen der Photovoltaikanlage sind dauerhaft in südlicher Richtung auszurichten. Zulässig ist lediglich ein Azimutbereich von 170 ° bis 190 °. Darüber hinaus wurde festgesetzt, dass ausschließlich Photovoltaikmodule mit entspiegelter bzw. blendungsarmer Oberfläche nach dem Stand der Technik eingesetzt werden dürfen. 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 ist dauerhaft auszuschließen.
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.

Die zulässigen Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 0,15 m zum natürlichen Gelände haben und sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,20 m von natürlichem Gelände zulässig.

Die anbaufreie Zone von 20 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße wurde nachrichtlich dargestellt, ebenfalls die bestehende Gashochdruckleitung außerhalb des Geltungsbereichs.

Im Geotechnischen Bericht der Blasy + Mader GmbH, Eching a. Ammersee, vom 28.01.2025, wurde der Baugrund erkundet. Festgesetzt und 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. Sollte bei der Ausführung nicht rammbarer Untergrund angetroffen werden, sind alternative Fundamentierungsmethoden wie Schraubfundamente zulässig.

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.
Daher wurde festgesetzt, dass der Eintrag von Stoffen (insbesondere Zink) aus der Trägerkonstruktion der Anlage in den Boden oder das Grundwasser zu vermeiden ist, und dass die Art und Tiefe der Gründung der Modultische rechtzeitig im Voraus mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim abzustimmen ist.

5.5 Grünordnung

Nach Norden und Nordosten hin wird außerhalb der Einzäunung eine Eingrünung mit Sträuchern und einzelnen Bäumen festgesetzt. Zu den anderen Grenzen hin ist entweder eine Einbindung durch die Topographie gegeben oder es sind bereits deutliche Vorbelastungen vorhanden (Kolbenparkplatz). Aufgrund des schmalen Zuschnittes und der relativ geringen Ausdehnung des Geltungsbereiches wird die Eingrünung auf ein notwendiges Minimum beschränkt. Das von Modulen freizuhaltende Biotop ist extensiv zu pflegen. Für die Pflege innerhalb des Sondergebietes ist im nördlichen Bereich eine extensive Mahd vorgesehen. Für den südlichen Bereich werden keine Vorgaben gemacht.

Die Einzäunung darf max. 2,20m hoch sein, und muss eine Bodenfreiheit von 15 cm aufweisen, um eine Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten.

6. Eingriff / Ausgleich
Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Umweltbericht, welcher Bestandteil der Begründung ist, ausführlich dargestellt.

Oberammergau,
Andreas Rödl, Erster Bürgermeister