

---

# MARKT PEIßENBERG



Landkreis Weilheim-Schongau

---

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

### „Sondergebiet Agri-Photovoltaikanlage im Gebiet Strallen“

mit integriertem Grünordnungsplan

#### A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

---

Auftraggeber: Energiegenossenschaft Oberland eG

Fassung vom 18.10.2023

## OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 22119

Bearbeitung: MT

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
§ 1 Zulässigkeit von Vorhaben.....	4
§ 2 Art der baulichen Nutzung .....	4
§ 3 Maß der baulichen Nutzung .....	5
§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstände .....	5
§ 5 Gestaltungsfestsetzungen .....	6
§ 6 Ver- und Entsorgungsleitungen .....	6
§ 7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	7
§ 8 Boden- und Grundwasserschutz mit Vermeidungsmaßnahmen .....	7
§ 9 Grünordnung mit Vermeidungsmaßnahmen .....	8
§ 10 Ausgleichsmaßnahmen .....	9
§ 11 Artenschutz: Maßnahmen zur Vermeidung .....	13
§ 12 Inkrafttreten .....	13
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>14</b>
1. Denkmalschutz.....	14
2. Altlasten und vorsorgender Boden- und Grundwasserschutz .....	14
3. Agri-Photovoltaik-Anlagen – Anforderungen an die landwirtschaftliche Hauptnutzung (DIN SPEC 91434).....	15
4. Baumfallzone/ Bewirtschaftung der angrenzenden Wald- und Biotopflächen .....	16
5. Kreisstraße WM13 .....	17
6. Landwirtschaft.....	17
7. Brandschutz .....	18
8. Bestehende Versorgungsleitung .....	18
9. Überwachung .....	18
10. Bußgeldvorschrift .....	19
<b>AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN</b>	<b>20</b>

**PRÄAMBEL**

Der Markt Peißenberg erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, folgenden

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan**  
**„Sondergebiet Agri-Photovoltaikanlage im Gebiet Strallen“**  
als Satzung.

**Bestandteile des Bebauungsplanes:**

A) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 18.10.2023 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

B) Planzeichnung in der Fassung vom 18.10.2023 mit:

- Geltungsbereich 1, M 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

C) Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), Verfasser: MaxSolar GmbH, in der Fassung vom 18.10.2023

Beigefügt sind:

D) Begründung mit E) Umweltbericht in der Fassung vom 18.10.2023

## **A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **§ 1 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN**

---

*gem. § 12 Abs. 3a BauGB*

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

### **§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB*

#### Sonstiges Sondergebiet SO „Agri-Photovoltaik“

- (1) Der in der Planzeichnung mit SO gekennzeichnete Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Agri-Photovoltaik“ festgesetzt.
- (2) Es sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:  
*Hinweis: die Anforderungen an die landwirtschaftliche Hauptnutzung (gem. DIN SPEC 91434) sind zu berücksichtigen (vgl. Ziffer 3 der Textlichen Hinweise).*
  1. Solarmodule in aufgeständerter Form. Zur Gründung sind Ramm- oder Schraubprofile vorzusehen.
  2. Betriebs- und Versorgungsgebäude bzw. -anlagen, die unmittelbar der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienen (z. B. Trafostationen, Übergabestationen, Wechselrichter, Stromspeicher, etc.) sowie untergeordnete Nebenanlagen, die der Landwirtschaft dienen (z. B. Tierunterstände, Tränken, etc.).
  3. Landwirtschaftliche Nutzung.
- (3) Nach Ende der Photovoltaiknutzung sind die baulichen und technischen Anlagen rückstandslos zu entfernen.
- (4) Die Folgenutzung nach endgültigem Rückbau der Module ist „Fläche für die Landwirtschaft“.

---

**§ 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

(1) Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

*gem. § 16 und § 19 BauNVO*

1. Die von Modulflächen horizontal überdeckte Fläche darf max. 50 % der Sondergebietsfläche betragen (GRZ I: 0,5).
2. Die gemäß Nr. 1 maximal zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der gemäß § 2 (2) Nr. 2 dieser Satzung zulässigen baulichen Anlagen um 200 m<sup>2</sup> überschritten werden (GRZ II).

(2) Anlagen- und Gebäudehöhe

*gem. § 16 und § 18 BauNVO*

1. Modulhöhe

Die zulässige Höhe der Photovoltaikmodule beträgt max. 4,60 m über natürlichem Gelände. Der obere Bezugspunkt ist die Modulaußenkante am jeweiligen Hochrand.

Der Abstand zwischen Modulunterkante und Geländeoberkante muss mindestens 2,10 m betragen.

2. Gebäudehöhe (GH)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe der gem. § 2 (2) Nr. 2 dieser Satzung zulässigen Gebäude beträgt maximal 3,00 m. Es gilt das Maß zwischen der Geländeoberkante und dem höchsten Punkt des Gebäudes.

---

**§ 4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, ABSTÄNDE**

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO*

- (1) Solarmodule sowie dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen wie Betriebs- und Versorgungsgebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Zufahrten, Aufstellflächen und Erschließungswege. Diese dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, sofern sie in einer wasserdurchlässigen Bauweise errichtet werden.

(2) Abstände

Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO. Der Abstand der Modulreihen (gemessen am Modulrand der Ober- und Unterkante) muss zueinander mindestens 3,0 m betragen.

---

**§ 5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN**

---

*gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO*

- (1) Dachgestaltung/ -eindeckung
1. Grell leuchtende und reflektierende Farben (wie z. B. RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind als Dacheindeckungen nicht zulässig.
- (2) Außenwände
1. Für die Fassade des Trafo-/Betriebsgebäudes sind grell leuchtende und reflektierende Farben (wie z. B. RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien nicht zulässig.
- (3) Werbeanlagen
- Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- (4) Einfriedungen
1. Als Einfriedung sind Weidezäune von maximal 1,5 m Höhe bezogen auf die natürliche Geländeoberkante zulässig. Diese dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
  2. Alternativ (z. B. falls aus versicherungstechnischen Gründen erforderlich) sind Einfriedungen in offener Gestaltung (z. B. Stabgitterzaun, bzw. Maschendrahtzaun) bis zu einer Höhe von max. 2,20 m (inkl. Übersteigschutz), bezogen auf die natürliche Geländeoberkante, zulässig. Diese dürfen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Zwischen Geländeoberkante und Unterkante Zaun ist ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten.
  3. Mauern sind als Einfriedung nicht zulässig.
  4. Sockel sind nicht zulässig.

---

**§ 6 VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN**

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 13 u. 14 BauGB*

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Stromleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

---

**§ 7 SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

- (1) Eine Beleuchtung der Agri-Photovoltaikanlage ist nicht zulässig, abgesehen von der Verwendung mobilen Lichts bei erforderlichen nächtlichen Wartungsarbeiten und bei Störfällen.
- (2) Außenbeleuchtung an Gebäuden
  1. Für die Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs ist eine Außenbeleuchtung zulässig.
  2. Die Anforderungen gem. § 11 (2) dieser Satzung sind dabei zu erfüllen (insektenfreundliche Beleuchtung).

---

**§ 8 BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ MIT VERMEIDUNGSMAßNAHMEN**

---

*gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 u. 25 BauGB*

- (1) Abgrabungen und Aufschüttungen
  1. Das Gelände darf insgesamt in seiner natürlichen Gestalt nicht verändert werden. Das vorhandene Landschaftsrelief ist zu erhalten.
  2. Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer maximalen Höhenabweichung vom natürlichen Gelände von +/-0,50 m zulässig, soweit sie zur Herstellung der Betriebs- und Versorgungsgebäude oder der Aufstellung der Solarmodule aus technischen Gründen erforderlich sind.
  3. Übergänge zwischen Auffüllungen/ Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind flächenhaft herzustellen.
- (2) Bodenversiegelung, Niederschlagswasserversickerung
  1. Verkehrsflächen sowie interne Erschließungswege sind in wassergebundener Weise oder in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine, wassergebundene Decke). Eine dauerhafte Versiegelung der Verkehrswege z. B. durch Asphalt ist nicht zulässig.
  2. Sämtliches im Sondergebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück flächenhaft zu versickern. Eine Rinnenbildung ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden.
- (3) Der Oberboden ist beim Ausheben der Kabelgräben gesondert zu lagern und nach dem Verfüllen der Gräben wieder als Oberboden zu verwenden. Starke

Verdichtungen sind zu unterlassen. Im Setzungsbereich ist später ggf. Oberboden nachzufüllen und ggf. mit dem ursprünglich verwendeten Saatgut einzusäen. Gleiches gilt auch für den Rückbau der PV-Anlage.

- (4) Es dürfen keine Schadstoffe aus den Baufahrzeugen und Maschinen in den Boden eingetragen werden. Sollte es doch dazu kommen, ist der Boden an dieser Stelle unverzüglich abzutragen und fachgerecht zu entsorgen.
- (5) Werden verzinkte Rammprofile zur Befestigung der Modultische verwendet, muss sichergestellt sein, dass diese nicht in die gesättigte Zone oder den Grundwasserschwankungsbereich eingebracht werden. Kann das nicht sichergestellt werden, muss dafür Sorge getragen werden, dass die Freisetzung von Zink vermieden wird und die zulässige Zusatzbelastung eines Bodens gem. § 8 BBodSchG i. V. m. § 5 BBodSchV, Anlage 1 Tabelle 1 und 3, nicht überschritten wird (z. B. durch die Verwendung anderer Materialien, eine Beschichtung der Verzinkung oder durch die maßvolle Zugabe von Kalk, um einen PH-Wert von 5,5 bis 6 nicht zu unterschreiten). Die Maßnahmen sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim-Schongau abzustimmen.

*Hinweis: Die Vorsorgewerte nach Anlage 1 Tabelle 1 BBodSchV finden für Böden und Materialien mit einem nach Anlage 3 Tabelle 1 BBodSchV bestimmten Gehalt an organischem Kohlenstoff (TOC-Gehalt) von mehr als 9 Masseprozent keine Anwendung. Für diese Böden und Materialien müssen die maßgeblichen Werte im Einzelfall in Anlehnung an regional vergleichbare Bodenverhältnisse abgeleitet werden.*

- (6) Transformatoren
- Öltransformatoren sind mit besonderen Sicherheitseinrichtungen (Auffangraum, Doppelwandigkeit) zulässig und dürfen nur unter Berücksichtigung des § 62 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) errichtet werden.
- Hinweis: Trockentransformatoren bzw. estergefüllte Transformatoren enthalten keine bzw. nicht wassergefährdenden Öle und sind auch hinsichtlich der Brandgefahr und der Brandfolgen wesentlich risikoärmer einzuschätzen. Ggf. sind zusätzliche Auflagen zum Brandschutz notwendig.*

## **§ 9 GRÜNORDNUNG MIT VERMEIDUNGSMAßNAHMEN**

*gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nrn. 20 u. 25 BauGB*

- (1) Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen
- Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sowie Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
- Hinweis: Die zu erhaltenden Einzelbäume sowie der angrenzende Gehölzbestand sind unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von*



*Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen.*

- (2) Flächen innerhalb des Sondergebietes (SO)
  1. Der Einsatz von chemischen Reinigungsmitteln zur Pflege der Module ist nicht zulässig.
  2. Die Flächen dürfen landwirtschaftlich als Intensivgrünland bewirtschaftet werden.
  3. Der Einsatz von Pflanzenschutzmittel oder Herbiziden ist nicht zulässig.
- (3) Biotopbausteine (Schaffung von Tagesverstecken)
  1. Die gemäß Planzeichnung eingetragenen Biotopbausteine sind als Totholz (BS1) und Lesesteinhaufen (BS2) anzulegen. Standorte können abweichen, die in der Planzeichnung eingetragene Anzahl gilt als Mindestanzahl.
    - a) BS1: Wurzelstöcke oder Stammstücke (mind. 1,5 m lang, mind. 40 cm stark)
    - b) BS2: Lesesteinhaufen (Höhe mind. 0,5 m) oder mobile Quartiere in Form von mit Kies gefüllten Gabionen (Drahtkörbe).
  2. Die Tagesverstecke dürfen bei Bedarf umgelagert werden, nicht aber unmittelbar während des Mähens.

## **§ 10 AUSGLEICHSMABNAHMEN**

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

- (1) Für die Kompensation des planbedingten Eingriffs ist ein Ausgleich von 20.880 Wertpunkten (WP) bereitzustellen. Der Ausgleichsbedarf erfolgt durch die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs mit 20.882 WP.
- (2) Ausgleichsfläche (A1)

*Größe: 481 m<sup>2</sup>; Teilflächen der Flurnummer 1025 und 1027 (Gemarkung Peißenberg)*

  1. Entwicklungsziel: Die in der Planzeichnung festgesetzte „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ ist mit einer mind. zwei- bis dreireihigen Hecke aus Laubsträuchern sowie mit eingestreuten Einzelbäumen zu bepflanzen (Mindestbreite 5 m).
  2. Herstellung: Für Bepflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölzarten mit folgender Pflanzqualität zulässig: Sträucher 2 x verpflanzt; Höhe mind. 100 - 150 cm und Bäume der 3. Wuchsordnung; mind. Höhe 100 – 125 cm. Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander darf max. 1,5 m x 1,5 m betragen. Der Pflanzabstand der Bäume darf max. 20 m betragen. Dabei sind

mind. 5 Strauch- und 3 Baumarten aus den nachfolgenden Pflanzlisten zu verwenden. Auf den nicht von Hecken bewachsenen Flächen ist eine extensive Wiese mit nachfolgendem Saatgut herzustellen.

- a) **Saatgut:** autochthones Saatgut der Herkunftsregion 17 „Südliches Alpenvorland“; Mischungsverhältnis max. 50 % Blumen und max. 70 % Gräser. (Saatgutmischung z. B. Rieger-Hofmann „Blumenwiese“ oder „Frischwiese/ Fettwiese“ oder Saaten Zeller UG 17 „Feldrain und Saum“).

*Hinweis: Aufgrund derzeit vorherrschender Lieferschwierigkeiten von autochthonem Saatgut, ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde die Verwendung eines alternativen Saatguts möglich.*

- b) **Straucharten** (dt./bot.) wie:

Haselnuss (*Corylus avellana*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Wildrose (*Rosa canina*)

Gemeiner Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Echte Felsenbirne (*Amelanchier rotundifolia*)

Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Flechtweide (*Salix viminalis*)

- c) **Kleine Bäume** (dt./bot.) wie:

Traubenkirsche (*Prunus padus*)

Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Elsbeere (*Sorbus torminalis*)

Wildbirne (*Pyrus communis*)

### 3. Pflege:

- a) **Heckenpflege:** Die Hecke darf nur zwischen dem 1.10. und 28.2. und frühestens nach 20 Jahren abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden (max. 1/3 der Hecke/Jahr und der andere Abschnitt erst mind. 10 Jahre später) oder einzelne Gehölze entfernen, wenn die Hecke zu dicht wird und von unten her verkahlt. Das Schnittgut ist aus der Hecke zu entfernen. Totholz ist jedoch in der Hecke belassen.
- b) **Baumpflege:** Im ersten Jahr ist für die neu gepflanzten Bäume zwischen dem 1.10. und 28.2. ggf. ein Herstellungsschnitt, im 2. und 3. Jahr ein Entwicklungsschnitt

nötig. Ein in den ersten 5 Jahren ausgefallener Baum ist in der direkt folgenden Pflanzperiode gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

- c) *Wiesenpflege*: Die Pflege der Flächen erfolgt extensiv durch Beweidung oder Mahd, oder als Kombination aus Beidem. Soweit keine Beweidung durchgeführt wird, ist eine ein- bis zweimalige Mahd (je nach Aufwuchs ab Mitte Juni), mit insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe ca. 10 cm, unter vollständigem Abtransport des Mähgutes durchzuführen.

(3) Ausgleichsfläche 2 (A2)

*Bestehend aus A2.1 (759 m<sup>2</sup>) und A2.2 (2.480 m<sup>2</sup>); Gesamtgröße: 3.238 m<sup>2</sup>; Lage: nördliche Teilflächen der Flurnummern 1026, 1027 (Gemarkung Peißenberg)*

1. Entwicklungsziel: Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünlands mit mind. 22 straßenbegleitenden Einzelbäumen.

2. Herstellung und Pflege:

a) Artenreiches Extensivgrünland

- *Saatgut*: autochthones Saatgut der Herkunftsregion 17 „Südliches Alpenvorland“; Mischungsverhältnis max. 50 % Blumen und max. 70 % Gräser. (Saatgutmischung z. B. Rieger-Hofmann „Blumenwiese“ oder „Frischwiese/ Fettwiese“ oder Saaten Zeller UG 17 „Feldrain und Saum“).

*Hinweis: Aufgrund derzeit vorherrschender Lieferschwierigkeiten von autochthonem Saatgut, ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde die Verwendung eines alternativen Saatguts möglich.*

- *Einsaat*: Wetterabhängig von März bis Mai. Vor der Ansaat ist die Fläche abzumähen sowie der Boden durch Fräsen und Eggen vorzubereiten.
- *Pflege*: Die Pflege der Flächen erfolgt extensiv durch Beweidung oder Mahd, oder als Kombination aus Beidem. Soweit keine Beweidung durchgeführt wird, ist eine ein- bis zweimalige Mahd (je nach Aufwuchs ab Mitte Juni), mit insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe ca. 10 cm, unter vollständigem Abtransport des Mähgutes durchzuführen. Mulchung ist unzulässig.

b) straßenbegleitende Einzelbäume

- *Pflanzgut*: autochthon, Hochstamm 2 x verpflanzt, StU 16-18 cm; aus folgender Artenauswahl:  
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)  
Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)  
Silber-Linde (*Tilia tomentosa*)  
Winter-Linde (*Tilia cordata*)
- *Pflanzzeitpunkt*: 1.10. – 28.2.
- *Baumpflanzung*: Abstand der Bäume untereinander 8 m – 10 m

- *Baumpflege:* Im ersten Jahr ist für die neu gepflanzten Bäume zwischen dem 1.10. und 28.2. ggf. ein Herstellungsschnitt, im 2. und 3. Jahr ein Entwicklungsschnitt nötig. Ein in den ersten 5 Jahren ausgefallener Baum ist in der direkt folgenden Pflanzperiode gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

*Hinweis: Es wird ein Einzelbaumschutz während der Anwachsphase empfohlen.*

(4) Ausgleichsfläche 3 (A3)

*Größe: 325 m<sup>2</sup>; Lage: westliche Teilfläche der Flurnummer 1026 (Gemarkung Peißenberg)*

1. Entwicklungsziel: Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünlands.
2. Herstellung:
  - a) **Saatgut:** autochthones Saatgut der Herkunftsregion 17 „Südliches Alpenvorland“; Mischungsverhältnis max. 50 % Blumen und max. 70 % Gräser. (Saatgutmischung z. B. Rieger-Hofmann „Blumenwiese“ oder „Frischwiese/ Fettwiese“ oder Saaten Zeller UG 17 „Feldrain und Saum“).
  - Hinweis: Aufgrund derzeit vorherrschender Lieferschwierigkeiten von autochthonem Saatgut, ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde die Verwendung eines alternativen Saatguts möglich.*
  - b) **Einsatz:** Wetterabhängig von März bis Mai. Vor der Ansaat ist die Fläche abzumähen sowie der Boden durch Fräsen und Eggen vorzubereiten.
  - c) **Pflege:** Die Pflege der Flächen erfolgt extensiv durch Beweidung oder Mahd, oder als Kombination aus Beidem. Soweit keine Beweidung durchgeführt wird, ist eine ein- bis zweimalige Mahd (je nach Aufwuchs ab Mitte Juni), mit insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe ca. 10 cm, unter vollständigem Abtransport des Mähgutes durchzuführen. Mulchung ist unzulässig.

(5) Innerhalb der Ausgleichsflächen sind bauliche Anlagen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen gemäß § 5 (4) 1 dieser Satzung (Weidezäune).

(6) Mulchung, sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln sind auf den Ausgleichsflächen nicht zulässig.

(7) Die festgesetzten Pflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

- (8) Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.
- (9) Sämtliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Aufstellung der Modultische durchzuführen.
- (10) Die Umsetzung der Maßnahmen ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

---

**§ 11 ARTENSCHUTZ: MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG**

---

*§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG i. V. m. § 15 BNatSchG*

- (1) Pflegearbeiten  
Pflegearbeiten an den Gehölzen sind zwischen 01.03. und 30.09. des Jahres nicht zulässig.
- (2) Insektenfreundliche Beleuchtung
  - 1. Für die nach § 7 (2) dieser Satzung zulässigen Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (z. B. Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z. B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin).
  - 2. Die verwendeten Leuchtmittel sind so auszurichten, dass das Licht nur auf ökologisch nicht sensible Betriebsflächen nach unten fällt (Vermeidung von Streulicht). Angrenzende Waldbereiche sowie Ausgleichs- und Grünflächen sind als lichtarme Dunkelräume zu erhalten.
  - 3. Die Beleuchtungskörper müssen rundum geschlossen sein.

---

**§ 12 INKRAFTTRETEN**

---

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sondergebiet Agri-Photovoltaikanlage im Gebiet Strallen“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## **TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **1. DENKMALSCHUTZ**

---

#### **Bodeneingriffe**

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

#### Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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.

### **2. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ**

---

#### **2.1 Erdarbeiten**

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

#### **2.2 Bodenbelastungen**

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

## **2.3 Bodenschutz**

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen.

## **2.4 Oberflächennahes Grundwasser**

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebiets oberflächennahes Grundwasser vorgefunden wurde (ConSoGeol GmbH & Co. KG; Stand 12.06.2023). Es wird darauf hingewiesen, dass die Erkundung des Baugrundes grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn obliegt, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Sollte Grundwasser erschlossen werden, ist das Landratsamt Weilheim-Schongau zu benachrichtigen und eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

## **3. AGRI-PHOTOVOLTAIK-ANLAGEN – ANFORDERUNGEN AN DIE LANDWIRTSCHAFTLICHE HAUPTNUTZUNG (DIN SPEC 91434)**

---

Vom Vorhabenträger ist vorgesehen die Normen der DIN SPEC 91434:2021-05 für die Planung und den Betrieb von Agri-PV-Anlagen heranzuziehen. Bei hoch aufgeständerten Anlagen sind folgende Aspekte zu berücksichtigen (Aufzählung nicht abschließend):

- Die Größe und Höhe der Anlagen der Kategorie I sollte an die Art der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche angepasst sein.
- Über der landwirtschaftlich genutzten Fläche muss eine lichte Höhe von mindestens 2,10 m sichergestellt sein, sodass die bisherige Nutzung der Fläche unbeeinträchtigt bleibt.
- Bei beweglichen Konstruktionselementen ist die niedrigste Unterkante im Zustand mit maximaler lichter Höhe zu messen.
- Bei der Anlagenplanung muss das Lichtraumprofil beachtet werden, sodass die Bewirtschaftung durch Arbeitskräfte oder Maschinen gefahrenlos möglich ist.
- Die Ausrichtung und Abstände zwischen den Modulreihen sind nicht festgelegt. Diese müssen allerdings entsprechend der Lichtverfügbarkeit und -homogenität geplant und ausgerichtet werden.

- Die Abstände der Modulreihen sollten so gewählt werden, dass der techno-ökologische Synergieeffekt durch Beschattung und die Lichthomogenität möglichst hoch ist und negative Auswirkungen auf das Pflanzenwachstum vermieden werden.
- Einer mechanischen Beschädigung der Hauptertragsstruktur der Agri-PV-Anlage durch Landmaschinen sollte vorgebeugt werden. Dazu kann zum Beispiel ein Rammschutz um die Pfosten angebracht werden. Dieser sollte jedoch unabhängig von den Pfosten im Boden befestigt werden.
- Niederschlagswasser / Wasserverfügbarkeit:
  - Eine homogene Niederschlagswasserverteilung muss sichergestellt sein.
  - Bodenerosion: Um eine Erosion oder Verschlämmung auf Grund von Wasserabtropfkanten durch die Anlagenkonstruktion zu minimieren, sind geeignete Auffangeinrichtungen, Regenwasserverteiler oder ähnliche Konstruktionen zu verwenden.
- Bodenschutz bei Agri-PV-Anlagen (Agri-PV spezifische Anforderungen bei der Installation):
  - Die Erdverlegung von Kabeln muss mit einer Mindestdiefe nach DIN VDE 0100-520 (VDE 0100-520) erfolgen, sodass diese sicher vor dem Pflug und anderen Landmaschinen sind.
  - Beim Auf- und Rückbau der Anlage sollte es nicht zu einer Verschlechterung des Bodens durch Verdichtung kommen. Es darf nicht zu einer Einschränkung der Nutzung durch Rückstände des Agri-PV-Systems kommen.
  - Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist besonders auf den Schutz vor auslaufenden Betriebsstoffen zu achten.
  - Es wird empfohlen, bei Auf- und Rückbau der Anlage spezielle Reifen oder Maschinen und/oder mobile Fahrstraßen zu verwenden, welche die Bodenverdichtung vermindern.

#### **4. BAUMFALLZONE/ BEWIRTSCHAFTUNG DER ANGRENZENDEN WALD- UND BIOTOPFLÄCHEN**

---

Im Bereich der Gehölzbestände ist im Abstand von 25-30 m insbesondere bei Sturmereignissen mit Schäden durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste zu rechnen.

Sollten den Grundstückseigentümern der angrenzenden Waldflächen und Biotopstrukturen (Gehölze) bei der Bewirtschaftung der Flächen Erschwernisse entstehen, sind die entsprechenden Maßnahmen (z. B. seilunterstützte Baumfällungen) mit der Betreibergesellschaft des Solarparks abzustimmen.



---

## **5. KREISSTRAÙE WM13**

---

### **5.1 Anbauverbotszone**

Aufgrund der nördlich verlaufenden Kreisstraße WM13 ist bei der Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs die Anbauverbotszone nach Art. 23 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) zu berücksichtigen. Demnach dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten keine baulichen Anlagen an Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, errichtet werden (Abs. 1).

Gemäß Art. 23 Abs. 2 BayStrWG können Ausnahmen von den Anbauverboten nach Abs. 1 zugelassen werden, wenn dies die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, besonders wegen der Sichtverhältnisse, Verkehrsgefährdung, Bebauungsabsichten und Straßenbaugestaltung gestattet. Die Entscheidung wird im Baugenehmigungsverfahren durch die untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde oder, wenn kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird, in einem eigenen Verfahren durch die Straßenbaubehörde getroffen.

Abs. 1 gilt gemäß Abs. 3 nicht, wenn das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans im Sinn des Baugesetzbuchs entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen und die an diesen gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist.

### **5.2 Blendungen**

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zur nördlich verlaufenden Kreisstraße WM 13 hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Gefährdung des Verkehrs auf der Kreisstraße WM 13 durch eine „Blendung“, bedingt durch die Solarmodule, ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine durch die PV-Module verursachte, den Verkehr gefährdende Blendung herausstellen, so sind vom Anlagenbetreiber in Rücksprache mit den jeweiligen Fachstellen (StBA Weilheim, LRA Weilheim-Schongau) entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

### **5.3 Baumpflanzungen**

Durch neue Baumpflanzungen ist ein Abstand von 7,50 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten.

---

## **6. LANDWIRTSCHAFT**

---

### **6.1 Staubemissionen**

Die ordnungsgemäÙe landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen kann Staubemissionen verursachen, die sich auf den PV-Modulen niederlegen. Daraus können keine Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.

## **6.2 Abstände**

### Art. 47 AGBGB

Gemäß Art. 47 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) kann der Eigentümer eines Grundstücks verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.

### Art. 48 AGBGB

Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.

## **7. BRANDSCHUTZ**

---

Der Zugang sowie die Zufahrt zum Solarpark muss für die Feuerwehr jederzeit möglich sein. Außerdem sollte an der Zufahrt ein Hinweisschild mit den notwendigen Notfallkontakten angebracht werden. Zudem müssen Trafostationen sowie Speicher erreichbar sein.

## **8. BESTEHENDE VERSORGUNGSLEITUNG**

---

Nördlich des Geltungsbereichs ist entlang der Kreisstraße WM 13 eine Versorgungsleitung (Wasserleitung) verlegt (PVC, Durchmesser Da 110). Nach Angaben des Betreibers (Kommunalunternehmen Gemeindewerke Peißenberg, Hauptstraße 116 – 82380 Peißenberg), ist die Lage nicht bekannt. Sie befindet sich ca. 2,35 m von der Teerkante innerhalb des Grünstreifens. Es ist ein Schutzstreifen für die Leitung sicherzustellen. Dieser Schutzstreifen muss mindestens 4 Meter breit sein. Es dürfen auf dem Streifen keine betriebsfremden Anlagen und Bauwerke errichtet werden, er ist von Bewuchs freizuhalten, Lagern von Schüttgut, Baustoffen oder wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig und Geländeänderungen sind nur mit Zustimmung des Betreibers erlaubt.

## **9. ÜBERWACHUNG**

---

Der Markt Peißenberg überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

## **10. BUßGELDVORSCHRIFT**

---

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

---

## AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN

---

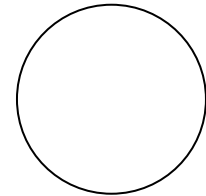
### Ausgefertigt

Markt Peißenberg

Peißenberg, den .....

.....

Frank Zellner, Erster Bürgermeister



(Siegel)

---

### Inkrafttreten

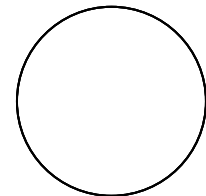
Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Agri-Photovoltaikanlage im Gebiet Strallen“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Markt Peißenberg

Peißenberg, den .....

.....

Frank Zellner, Erster Bürgermeister



(Siegel)