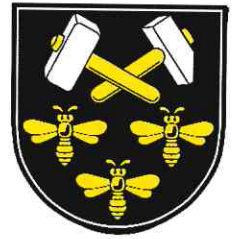


---

# MARKT PEIßENBERG



Landkreis Weilheim-Schongau

---

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „Sondergebiet Agri- Photovoltaikanlage Roßlaich – Gemarkung Peißenberg“ mit integriertem Grünordnungsplan

- A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- B) PLANZEICHNUNG
- C) VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

(Verfasser VEP: MaxSolar GmbH; Fassung vom 18.10.2023)

Auftraggeber: Energiegenossenschaft Oberland eG

Fassung vom 13.12.2023

**OPLA**

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

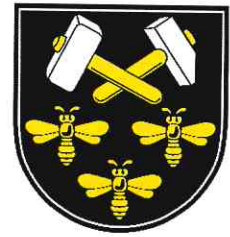
Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 22119

Bearbeitung: MT

---

# MARKT PEIßENBERG



Landkreis Weilheim-Schongau

---

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

### „Sondergebiet Agri-Photovoltaikanlage Roßlaich – Gemarkung Peißenberg“

mit integriertem Grünordnungsplan

#### A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Auftraggeber: Energiegenossenschaft Oberland eG

Fassung vom 13.12.2023

## 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 .....	7
§ 7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	7
§ 8 Boden- und Grundwasserschutz mit Vermeidungsmaßnahmen .....	7
§ 9 Grünordnung mit Vermeidungsmaßnahmen .....	9
§ 10 Ausgleichsmaßnahmen .....	9
§ 11 Artenschutz: Maßnahmen zur Vermeidung .....	12
§ 12 Denkmalschutzrechtliche Maßnahmen (Bodendenkmal).....	12
§ 13 Inkrafttreten .....	13
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>14</b>
1. Denkmalschutz .....	14
2. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....	14
3. Agri-Photovoltaik-Anlagen – Anforderungen an die landwirtschaftliche Hauptnutzung (DIN SPEC 91434).....	15
4. Wasserwirtschaftliche Hinweise .....	16
5. Baumfallzone/ Bewirtschaftung der angrenzenden Wald- und Biotopflächen .....	16
6. Bundesstraße B472 .....	17
7. Landwirtschaft.....	17
8. Brandschutz .....	18
9. Überwachung .....	18
10. Bußgeldvorschrift .....	18
<b>AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN</b>	<b>19</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 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 Roßlaich – Gemarkung**  
**Peißenberg“**  
als Satzung.

### Bestandteile des Bebauungsplanes:

- A) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 13.12.2023 mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- B) Planzeichnung in der Fassung vom 13.12.2023 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 13.12.2023
- Blendgutachten; Verfasser: Solwerk GmbH, in der Fassung vom 28.09.2023

## **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 0,5).
2. Die gemäß Nr. 1 maximal zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der gem. § 2 Abs. (2) Nr. 2 dieser Satzung zulässigen baulichen Anlagen um 200 m<sup>2</sup> überschritten werden.

(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. Im Bereich der Ausgleichsflächen sind temporäre Schutzzäune zum Schutz vor Wildverbiss zulässig. Die Schutzzäune sind bei erfolgreichem Bewuchs nach spätestens 5 Jahren rückzubauen.
  3. 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.
  4. Sollte für den Blendschutz nach § 7 (3) dieser Satzung zusätzlich ein Blendschutzzaun erforderlich sein, so ist dieser nur temporär zulässig, bis der erforderliche Blendschutz über natürliche Elemente (Heckenbepflanzung und Baumpflanzungen) hergestellt ist. Die Bestimmungen nach Nr. 3 (Höhe und Gestaltung) sind für Blendschutzsäune nicht anzuwenden.
  5. Mauern sind als Einfriedung nicht zulässig.
  6. 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).
- (3) Blendschutz

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind zur Bundesstraße B472 von Mitte März bis Ende September als Blendschutz auszuführen. Der Blendschutz muss dabei eine Höhe von mindestens 3,5 m erreichen.

---

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

---

*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 Setzbereich 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 für die 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 BBodSchV 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) 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 11.673 Wertpunkten (WP) bereitzustellen. Der Ausgleichsbedarf erfolgt durch die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs mit **12.908 WP**.

### (2) Ausgleichsfläche (A)

*Größe: 1.844 m<sup>2</sup>; Teilflächen der Flurnummern 1491 und 1491/4 (Gemarkung Peißenberg)*

1. **Entwicklungsziel:** Die in der Planzeichnung festgesetzte „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ sind mit einer mind. zwei- bis dreireihigen Hecke aus Laubsträuchern sowie mit eingestreuten Einzelbäumen zu bepflanzen (Mindestbreite: 5 m, Mindesthöhe: 3,5 m).
2. **Herstellung:** Für Bepflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölzarten mit folgender Pflanzqualität zulässig: autochthones Pflanzgut, 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.

Für den erforderlichen Blendschutz sind auch schnellwachsende Baumarten zulässig (z. B. Pappel, Weide), welche nach Erreichen des Entwicklungsziels der Hecke in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde entnommen werden können oder zumindest so zurückgeschnitten werden dürfen, dass die PV-Module nicht durch Schattenwurf beeinträchtigt werden. Die Kleinbäume sind jedoch als Teil der Ausgleichsmaßnahme zu erhalten.

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

- 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*)

Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

- c) **Kleine Bäume** (dt./bot.) wie:

Traubenkirsche (*Prunus padus*)

Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

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) Innerhalb der Ausgleichsflächen sind bauliche Anlagen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen gemäß § 5 (4) 1 dieser Satzung (Weidezäune).
- (4) Mulchung, sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln sind auf den Ausgleichsflächen nicht zulässig.
- (5) 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.
- (6) Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.
- (7) Sämtliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Aufstellung der Modultische durchzuführen.
- (8) 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 DENKMALSCHUTZRECHTLICHE MAßNAHMEN (BODENDENKMAL)**

---

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

- (1) Innerhalb Sondergebietsflächen, sind bei Errichtung und Abbau der Anlage nachfolgende Maßnahmen einzuhalten:
  1. Bodendenkmalschützende Maßnahmen während der Baumaßnahmen:
    - a) Es dürfen Arbeiten (auch Überfahren) nur bei trockenem oder gefrorenem Boden durchgeführt werden.
    - b) Bei anhaltender Bodennässe sind alternativ Bodenschutzmatten zu verwenden.
    - c) Sämtliche Bodeneingriffe (z. B. Leitungsgräben, Trafostationen und sonstige bauliche Einrichtungen) sind durch eine archäologische Baubegleitung zu betreuen.
  2. Bodendenkmalschützende Maßnahmen bei Rückbau der Anlage:
    - a) Der Rückbau der Anlage ist durch einen sachverständigen Archäologen zu begleiten.
    - b) Im gesamten Geltungsbereich darf die Fläche nach Abschluss der Nutzung als Sondergebiet nicht tiefengelockert werden, d.h. es darf kein Umbruch erfolgen, der tiefer reicht als die aktuelle Pflugsohle (maximal ca. 45 cm).

- (2) Bei den Herstellungs- und Pflegemaßnahmen der Ausgleichsfläche ist darauf zu achten, dass nicht tiefer in den Boden eingegriffen wird, als die aktuelle Pflugsohle (maximal ca. 45 cm).

### **§ 13 INKRAFTTRETEN**

---

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sondergebiet Agri-Photovoltaikanlage Roßlaich – Gemarkung Peißenberg“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## **TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **1. DENKMALSCHUTZ**

---

Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs sowie im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

Westlich und südlich vom Plangebiet befinden sich in ca. 80 m Entfernung folgende Bodendenkmäler: D-1-8132-0048 und D-1-8132-0047 jeweils „Straße der römischen Kaiserzeit“. Im Bereich der Planung sind weitere Bodendenkmäler, insbesondere Siedlungen oder sogar Gräber der römischen Kaiserzeit, zu vermuten. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

### **2. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ**

---

#### **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.

### **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 Rammenschutz 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 Mindesttiefe 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. WASSERWIRTSCHAFTLICHE HINWEISE**

---

### **4.1 Hochwassergefahrenflächen**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe von Hochwassergefahrenflächen der Ammer befindet (HQ100 und HQextrem).

### **4.2 Hohe Grundwasserstände und wassersensibler Bereich**

Aufgrund der Nähe zur Ammer und den im nördlichen Bereich vorliegenden Moorböden ist in Teilbereichen des Plangebiets mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen.

Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich im wassersensiblen Bereich. Dies bedeutet, dass diese Gebiete durch den Einfluss von Wasser geprägt sind. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden. Folgende Hinweise sind daher zu berücksichtigen:

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.

## **5. 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.

## **6. BUNDESSTRAÙE B472**

---

Aufgrund der südlich verlaufenden Bundesstraße B472 ist bei der Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs insbesondere die Anbauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStrG und die Anbaubeschränkungszone nach § 9 Abs. 2 FStrG zu berücksichtigen.

### **6.1 Anbauverbotszone (20 m)**

Längs der Bundesfernstraßen dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

### **6.2 Anbaubeschränkungszone (40 m)**

Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, an Bundesfernstraßen, soweit dem Bund die Verwaltung einer Bundesfernstraße zusteht, der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

### **6.3 Baumpflanzungen**

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

## **7. LANDWIRTSCHAFT**

---

### **7.1 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.

### **7.2 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.

**8. BRANDSCHUTZ**

---

Der Zugang sowie die Zufahrt zum Solarpark muss für die Feuerwehr jederzeit möglich sein. Zudem müssen Trafostationen sowie Speicher erreichbar sein.

**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 .....

14. DEZ. 2023



Frank Zellner, Erster Bürgermeister



(Siegel)

---

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Agri-Photovoltaikanlage Roßlaich – Gemarkung Peißenberg“ wurde am 15.12.23 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Markt Peißenberg

Peißenberg, den .....

15. DEZ. 2023



Frank Zellner, Erster Bürgermeister



(Siegel)