STADT
SCHONGAU

Landkreis Weilheim-Schongau

BEBAUUNGSPLAN NR. 113
„Umspannwerk Schongau West“

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweis: Wesentliche textliche Änderungen gegenüber der Fassung vom 30.06.2026 sind gelb markiert.

ENTWURF

Fassung vom 20.10.2026

OPLA
Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 26051
Bearbeitung: CR

INHALTSVERZEICHNIS

A) TEXTLICHE FESTSETZUNG 4

§ 1 Art der baulichen Nutzung 4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung 5
§ 3 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstände 5
§ 4 Gestaltungsfestsetzungen 6
§ 5 Grünordnung 7
§ 6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 7
§ 7 Geräuschemissionskontingente 8
§ 8 Bodenschutz mit Vermeidungsmaßnahmen 8
§ 9 Inkrafttreten 9

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 10

1. Denkmalschutz 10
2. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz 10
3. Landwirtschaft 11
4. Niederschlagswasser, Gewässerschutz 12
5. Zugänglichkeit der Normen 14
6. Überwachung 14

PRÄAMBEL

Die Stadt Schongau erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) 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 § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) 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, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2026 (GVBl. S. 374) 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, folgenden

Bebauungsplan Nr. 113

„Umspannwerk Schongau West“

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 20.10.2026 mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

B) Planzeichnung in der Fassung vom 20.10.2026 mit:
- Geltungsbereich, M 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

Beigefügt ist:
- C) Begründung in der Fassung vom 20.10.2026
- D) Umweltbericht in der Fassung 20.10.2026
- Schalltechnische Untersuchung der hils consult gmbh, Ing.-Büro für Bauphysik (26061_gu01_v1) vom 16.10.2026

A) TEXTLICHE FESTSETZUNG

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(1) SO1 und SO2

Der in der Planzeichnung mit SO1 und SO2 gekennzeichnete Bereich wird als sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO mit Zweckbestimmung „Versorgungsfläche“ festgesetzt.

(2) SO3

Der in der Planzeichnung mit SO3 gekennzeichnete Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaik“ festgesetzt.

(3) SO1, SO2, SO3:

1. Zulässig sind:
   a) Solarmodule (Freiflächen-Photovoltaikanlagen) in aufgeständerter Form, die auf Rammprofilen zu gründen sind.
   b) Betriebsgebäude, Versorgungsgebäude und Nebenanlagen, die unmittelbar der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienen (z. B. Trafostationen, Übergabestationen, Wechselrichter, Weideunterstand etc.).
   c) Anlagen und Einrichtungen zur zentralen Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien (z. B. Container).
2. Nach Ende der Photovoltaiknutzung sind die o. g. baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen rückstandslos zu entfernen.
3. SO1

   zusätzlich zu den in Absatz 3 Nr. 1 genannten Anlagen sind Lagerhallen und Lagerplätze zulässig.
4. SO2

   zusätzlich zu den in Absatz 3 Nr. 1 genannten Anlagen sind Lagerplätze zulässig.

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(1) Grundflächenzahl (GRZ)

1. SO1, SO2 und SO3

   Es ist wird eine GRZ von max. 0,8 festgesetzt.

2. SO3

   a) Es dürfen max. 575 m² versiegelt werden (entspricht ca. 2,5%). Rammpfähle und überdeckte Modulflächen gelten nicht als versiegelte Fläche.

   b) Werden die Module satteldachförmig in Ost-West-Ausrichtung angeordnet, darf eine GRZ von 0,6 nicht überschritten werden. § 19 Abs. 5 BauNVO ist nicht anzuwenden.

(2) Anlagen- und Gebäudehöhe

1. Modulhöhe (§ 1 (3) Nr.1a dieser Satzung)

   a) Die zulässige Höhe der Photovoltaikmodule beträgt max. 4,0 m über natürlichem Gelände. Der obere Bezugspunkt ist die Modulaußenkante am jeweiligen Hochrand.

   b) Der Mindestabstand der Unterkante der Solarmodule zum natürlichen Gelände beträgt 80 cm.

2. Die maximal zulässige Gesamthöhe der gem. § 1 (3) Nr. 1b und 1c dieser Satzung zulässigen baulichen Anlagen beträgt 3,50 m. Es gilt das Maß zwischen der Geländeoberkante des natürlichen Geländes und dem höchsten Punkt der baulichen Anlage.

3. Die maximal zulässige Wandhöhe der gem. § 1 (3) Nr. 3 dieser Satzung zulässigen Lagerhallen beträgt 6,80 m. Es gilt das Maß zwischen der Geländeoberkante des natürlichen Geländes und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut.

4. Die maximal zulässige Gesamthöhe der gem. § 1 (3) Nr. 4 dieser Satzung zulässigen Lagerhallen beträgt 9,30 m. Es gilt das Maß zwischen der Geländeoberkante des natürlichen Geländes und dem höchsten Punkt der baulichen Anlage.

§ 3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, ABSTÄNDE

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

(2) Solarmodule sowie dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen wie Betriebs- und Versorgungsgebäude, Anlagen die der Speicherung von Energie dienen, sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

(3) Abstände

Außerhalb der Baugrenzen gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO in der aktuellen Fassung.

§ 4 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

(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. Dachbegrünungen sind zulässig.

(2) Außenwände

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 nicht zulässig.

(3) Werbeanlagen sind nicht zulässig.

(4) Einfriedungen

1. Die Höhe der Einfriedung darf inkl. Übersteigschutz max. 2,50 m betragen, bezogen auf die natürliche Geländeoberkante.

2. Einfriedungen sind nur in offener Gestaltung (z. B. als Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun) zulässig. Geschlossene Einfriedungen (z. B. Mauern oder flächenhafte Paneele in Kunststoff oder Alu) sind nicht zulässig.

3. Zwischen Geländeoberkante und Unterkante Zaun ist ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten. Sockel sind nicht zulässig.

4. Masten für die Installation von Videoüberwachungssystemen sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Die maximale Höhe der Masten darf 6,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten.

§ 5 GRÜNORDNUNG

(1) Es gelten folgende Bestimmungen:

1. Es ist auf den Einsatz von synthetischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ebenso wie auf den Einsatz von Gülle zu verzichten.

2. Die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen ist nicht zulässig.

3. Eine chemische Unkrautbekämpfung ist nicht zulässig. Sie kann, soweit dies erforderlich ist, gegebenenfalls mechanisch oder thermisch durchgeführt werden.

4. Der Einsatz von synthetischen Reinigungsmitteln ist nicht zulässig.

(2) Fläche innerhalb des Sondergebiets (SO3)

Die Fläche ist als extensives Grünland zu entwickeln:

- Saatgut: heimisches, autochthones Saatgut der Herkunftsregion 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“. Statt dieses Saatguts ist eine Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen in Absprache mit der UNB möglich.
- Pflege: Die Pflege der Fläche erfolgt durch Beweidung (z. B. Schafe), Mulchen oder Mahd, oder als Kombination dieser Maßnahmen.
- Sofern keine Beweidung erfolgt, ist die Fläche durch Mahd zu pflegen. Die erste Mahd soll – abhängig vom Aufwuchs – ab Mitte Juni erfolgen. In Ausnahmefällen (z. B. bei starkem Aufwuchs) können in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde weitere Mahden erfolgen.

§ 6 SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(1) Eine Beleuchtung der Freiflächenphotovoltaikanlage ist nicht zulässig, abgesehen von der Verwendung mobilen Lichts bei erforderlichen nächtlichen Wartungsarbeiten und bei Störfällen.

(2) Außenbeleuchtung an Gebäuden

1. Außenbeleuchtungen an baulichen Anlagen dürfen nur bei Kontrollen oder Wartungsarbeiten eingeschaltet werden. Eine dauerhafte oder automatische nächtliche Beleuchtung ist unzulässig.

2. Für die zulässige 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).

3. Die verwendeten Leuchtmittel sind so auszurichten, dass das Licht nur auf ökologisch nicht sensible Betriebsflächen nach unten fällt (Vermeidung von Streulicht). Grünflächen sind als lichtarme Dunkelräume zu erhalten.

4. Die Beleuchtungskörper müssen rundum geschlossen sein.

§ 7 GERÄUSCHEMISSIONSKONTINGENTE

(1) Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) auf den Teilflächen, deren Geräusche die in folgender Tabelle angegebenen Schallemissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tagsüber (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Bezeichnung Teilfläche	Kontingentfläche m²	$L_{EK,\ tagsüber}$ dB(A)	$L_{EK,\ nachts}$ dB(A)
SO 1 + 2	≈ 8.380	52	40
SO 3	≈ 23.575	40	30

(2) Die Prüfung der Einhaltung der genannten Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nach DIN 45691, Abschnitt 5.

(3) Die Umgriffe der Teilflächen “SO 1 + 2“ und “SO 3“ sind dem Planteil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

(4) Ein Vorhaben ist auch dann schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel den gebietsspezifischen Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

§ 8 BODENSCHUTZ MIT VERMEIDUNGSMAßNAHMEN

(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 von Solarmodulen aus technischen Gründen erforderlich sind.

3. Übergänge zwischen Auffüllungen/ Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind flächenhaft (Böschungsneigung mind. 1 : 2) herzustellen.

(2) Bodenversiegelung, Niederschlagswasserversickerung

1. Im SO3 sind Verkehrsflächen sowie interne Erschließungswege 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. Im SO2 sind Lagerplätze in wassergebundener Weise oder in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine, wassergebundene Decke).

3. Sämtliches im Sondergebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück flächenhaft zu versickern.

§ 9 INKRAFTTRETEN

Die Satzung zur Bebauungsplan Nr. 113 „Umspannwerk Schongau West“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Zwischen Marktoberdorfer und Altenstädter Straße“, und des Bebauungsplanes Nr. 77 „Ehemaliges Umspannwerk“, in der zuletzt gültigen Fassung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 113 vollständig ersetzt.

Stadt Schongau, den . . . . . .

.....

Thomas Schleich, 1. Bürgermeister

Siegel

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. DENKMALSCHUTZ

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.

Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben.

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.

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.

~~Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.~~

~~Öffentliche Stellen sowie in § 4 Abs. 3 und 6 BBodSchG genannte Personen müssen Erkenntnisse oder Anhaltspunkte zu schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der zuständigen Behörde melden (Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).~~

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 Bodenmateriales 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. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

3. LANDWIRTSCHAFT

3.1 Staubemissionen

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

3.2 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.

4. NIEDERSCHLAGSWASSER, GEWÄSSERSCHUTZ

4.1 Beachtung Anforderungen allgemeiner Gewässerschutz

Auch wenn die Gebietskulisse hinsichtlich des Schutzgutes Wasser sich als unbedenklich erweist und von einer geringen Erheblichkeit ausgegangen wird, sind grundsätzlich die Anforderungen an den allgemeinen Gewässerschutz bei Planung, Ausführung und späteren Betrieb zu beachten. Demnach ist gem. § 5 Abs. 1 WHG die erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um nachteilige Veränderungen von Gewässereigenschaften, sowohl in qualitativer wie auch quantitativer Hinsicht zu vermeiden.

Durch die vorliegende Planung werden die Anforderungen berücksichtigt.

4.2 Beseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser ist gem. dem geltenden Wasserrecht nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beseitigen. Vorliegend soll das Niederschlagswasser versickert werden, was den wasserrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Zielen entspricht (vgl. § 55 Abs. 2 WHG), wonach vorrangig versickert werden soll.

Auf die Vorschriften zur Erlaubnispflichtigkeit bzw. Erlaubnisfreiheit bei Einleitung in das Grundwasser nach § 46 Abs. 2 WHG i. V. m. NWFreiV und TRENGW hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung wird hingewiesen.

Hinsichtlich der Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers im Bereich der Module selbst ist aus wasserrechtlicher Sicht festzustellen, dass es sich hierbei um keine Niederschlagswasserbeseitigung im Sinne des § 54 Abs. 2 i. V. m. Abs. 1 Nr. 2 WHG handelt, da es schon an den Tatbestand der Sammlung fehlt. Das Niederschlagswasser läuft von den Modulen frei ab und versickert anschließend über den bewachsenen Oberboden, was den Grundsätzen der Niederschlagswasserbeseitigung entspricht. Damit besteht bzgl. der Niederschlagswasserbeseitigung im Bereich der Module keine wasserrechtliche Zulassungspflicht.

Es wird auf den Praxis-Leitfaden des LfU für die ökologische Gestaltung von PV-Freiflächenanlagen hingewiesen.

Mit Blick auf die mögliche Errichtung von Technik- und Geräteräumen zur Unterbringung von Anlagentechnik und Batteriespeicher hat die Niederschlagswasser- und Abwasserbeseitigung unter Beachtung des geltenden Wasserrechts nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen.

Sollten in Technik- und Geräteräumen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden, bspw. in Transformatorenhäusern, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Beseitigung des hier anfallenden Niederschlagswassers zu beantragen, nachdem eine Erlaubnisfreiheit gem. § 2 Nr. 1 NwFreiV bei Einleitung ins Grundwasser und gem. Nr. 3.1 TRENOG bei Einleitung in ein oberirdisches Gewässer hier ausscheidet. Auf das LfU-Merkblatt 4.5/5 „Niederschlagswasserbeseitigung bei gewerblich genutzten Flächen wird hingewiesen. In Nr. 6.23 des vorstehenden Merkblattes werden die Anforderungen an Transformatorenhäuser beschrieben.

4.3 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Sofern Transformatoren im Plangebiet Öle als Kühl- bzw. Isoliermedium enthalten, werden diese als sog. HBV-Anlagen als Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG angesehen. Hiernach sind die besonderen Gewässerschutzanforderungen in der Form zu beachten, dass durch Errichtung und Betrieb dieser Anlagen eine nachteilige Veränderung von Gewässereigenschaften nicht besorgt werden darf. Sofern die verwendete Menge an wassergefährdenden Stoffen 220 Liter übersteigt, sind zusätzlich die Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten.

Innerhalb des Plangebietes sind Batteriespeicher zur Speicherung des durch die PV-Anlage erzeugten Stroms grundsätzlich angedacht. Nachdem in den Batterien mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, handelt es sich um nach § 2 Abs. 9 AwSV sog. HBV-Anlagen im Bereich der gewerblichen Wirtschaft, die in den Anwendungsbereich der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wsgf. Stoffen (AwSV) fällt, sofern die verwendete Menge an wsgf. Stoffen ebenfalls über 220 Litern liegt (§ 1 Abs. 3 AwSV). Die Anlagen müssen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet und betrieben werden (§ 62 Abs. 2 WHG i. V. m. § 15 AwSV) Demnach sind insb. die Anforderungen der AwSV hinsichtlich Anlagensicherheit und Rückhaltung nach § 17 AwSV zu beachten. Auf mögliche Anzeigepflichten nach § 40 AwSV und Überwachungs- und Prüf-pflichten nach § 46 Abs. 2 i. V. m. Anlage 5 AwSV wird hingewiesen. Diese sind vom Betreiber selbstständig zu beachten, sofern die Anlagen realisiert werden sollen.

Davon unabhängig wird bei Umsetzung der Planung auf die Einhaltung der Anforderungen des allgemeinen Gewässerschutzes nach § 5 Abs. 1 WHG hingewiesen, wonach bei allen Handlungen und Maßnahmen nachteilige Veränderungen von Gewässereigenschaften zu vermeiden sind.

4.4 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in tief liegende Anlagen dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“

5. ZUGÄNGLICHKEIT DER NORMEN

Die DIN-Norm DIN 45691:2006-12 kann bei der Stadt Schongau eingesehen werden. Diese ist beim Beuth Verlag erschienen und kann in allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei eingesehen werden. Die Norm ist dort in der Regel auch in elektronischer Form zugänglich.

6. ÜBERWACHUNG

Die Stadt Schongau 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.