

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 47 Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage ehem. Deponie Hausham“ Präambel

Die Gemeinde Hausham erlässt aufgrund

- §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 4, 8, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 Nr. 394);
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) v. 14.08.2007, zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619);
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) v. 22.08.1998, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 98)

für Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 1353/81, 1434, 1450, 1451, 1524 und 1526, Gemarkung Hausham, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- Planzeichnung als Seite 1 der Satzung in der Fassung vom 18.03.2026 (Punkte A & B)
- Textteil der Satzung (vorliegend)
- Begründung vom 18.03.2026 mit allen Anlagen
- Vorhaben- und Erschließungsplan (04.12.2025)

A. Festsetzungen durch Planzeichen

siehe Planteil, Seite 1 der Satzung.

B. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

siehe Planteil, Seite 1 der Satzung.

C. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Bauland wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 2 BauNVO als sonstiges Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächenanlage" festgesetzt.
- 1.2 Im Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächenanlage" sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zugelassen:
 - a) Photovoltaikmodule in aufgeständerter Ausführung
 - b) Wechselrichter, Transformatorstationen, Übergabeschutzstationen

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

- 2.1 Bauliche Anlagen dürfen innerhalb der Baugrenzen gemäß Planzeichen A.3 errichtet werden.
- 2.2 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. Planzeichen A.4.1 beträgt für das gesamte Sondergebiet 0,45.
- 2.3 Die Höhe der PV-Module ist gemäß Planzeichen A.4.2 für das gesamte Sondergebiet auf 3,0 m ab bestehendem Gelände begrenzt.
- 2.4 In dem durch Planzeichen A.4.3 abgegrenzten und durch Planzeichen A.4.3.1 mit der Bezeichnung „P“ gekennzeichneten Bereich sind die Fundamente der Modultische als Schraubpfähle auszuführen und im Boden zu verankern.
- 2.5 In dem durch Planzeichen A.4.3 abgegrenzten und durch Planzeichen A.4.3.2 mit der Bezeichnung „S“ gekennzeichneten Bereich sind die Fundamente der Modultische als aufgesetzte Betonsockel auszuführen. Aushubarbeiten für die Betonfundamente sind unzulässig.

3. Bauliche Gestaltung

- 3.1 Der Abstand zwischen Modulunterkante und Bodenoberkante muss mind. 0,8 m betragen.
- 3.2 Die Photovoltaikmodule sind mit einem Neigungswinkel von 15 bis 25 ° auszuführen.
- 3.3 Einzäunungen sind unzulässig.
- 3.4 Aufschüttungen sind nur in dem durch Planzeichen A.4. abgegrenzten und durch Planzeichen A.4.3.2 mit der Bezeichnung „S“ gekennzeichneten Bereich zulässig für:
 - a) den Ausgleich von Geländeunebenheiten unter den Betonsockeln als Fundamentierung der Modultische und
 - b) den Ausgleich von Geländeunebenheiten unter Nebengebäuden gem. C.4.1 bis C.4.3 sowie in einem Abstand von 0,5 m um das jeweilige Nebengebäude.
- 3.5 Abgrabungen sind unzulässig. Ausgenommen von Satz 1 sind Erdarbeiten zum Anschluss der Übergabestelle an das Mittelspannungsnetz.
- 3.6 Zusammenhängende Modulreihen dürfen nicht länger als 50 m sein. Der Abstand zur anschließend weiterführenden Modulreihe nach max. 50 m Länge muss mindestens 1,2 m betragen.

4. Nebengebäude und Nebenanlagen

- 4.1 Gebäude als Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 4.2 Die Grundfläche der im Geltungsbereich zulässigen Transformatorstationen und Übergabeschutzstellen beträgt insgesamt 50 m².
- 4.3 Die maximal zulässige Wandhöhe der im Geltungsbereich zulässigen Transformatorstationen und Energiespeicher beträgt 3,0 m und wird gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante der Dachhaut des Gebäudes.
- 4.4 Die Herstellung von Stellplätzen i.S.v. § 12 BauNVO ist unzulässig. Fahrzeuge dürfen nur auf der Fläche gemäß Planzeichen A.6 abgestellt werden.

5. Grünordnung

- 5.1 Zwischen und unter den Modulen ist die vorhandene Deckschicht zu erhalten. Oberbodenauftrag ist unzulässig.
- 5.2 Die Fläche unter und zwischen den Modulen ist als gehölz- und neophytenfreie Sukzessionsfläche mit Dominanz von Kraut- und Staudengewächsen zu entwickeln.
- 5.3 Die Ausgleichsfläche gemäß Planzeichen A.7 ist entsprechend des Zielzustandes in der Gesamtbilanzierung zur Deponiesanierung (Anhang 3 zur Begründung) als Extensivgrünland mit dem Biotop- und Nutzungstyp G213 gemäß Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung in der Fassung vom 28.02.2014 mit redaktionellen Änderungen vom 31.03.2014 zu entwickeln und zu erhalten.

6. Natur- und Artenschutz

- 6.1 In dem durch Planzeichen A.4.3 abgegrenzten und durch Planzeichen A.4.3.2 mit der Bezeichnung „S“ gekennzeichneten Bereich ist zum angrenzenden Wald hin auf einer Tiefe von bis zu 3 m spätestens in der auf die Herstellung der Anlage folgenden Vegetationsperiode eine Gehölzdichte von 4 Gehölzen je 10 m² inkl. Bestandsgehölzen herzustellen. Mindestens ein Drittel der Gehölze soll dabei nuss-, beeren- und dornen- oder stacheltragenden Sträucher sein.
- 6.2 Eine Beleuchtung der Anlage ist nicht zulässig.
- 6.3 Die Module entlang der nordöstlichen Grenze hin zum außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen flächenhaften Naturdenkmal (ND-01131) sind so zu errichten, dass die Qualität des außerhalb des Bebauungsplans gelegenen Zauneidechsen-Habitats nicht durch Verschattung verschlechtert wird.
- 6.4 Zum Schutz der Zauneidechsen sind die Arbeiten ausschließlich zwischen 01.10. eines Jahres und 28./29.02. des Folgejahres zu beginnen und abzuschließen. Wenn der in Satz 1 genannte Zeitraum nicht eingehalten werden kann, muss vor dem 28./29.02. entsprechend Planzeichen A.8 ein Reptilienschutzzaun (vgl. D.3.6) errichtet werden, der bis zur Beendigung aller Bauarbeiten unterhalten und bestehen bleiben muss. Auf der Eingriffsseite sind entlang des östlichen Reptilienzaunabschnitts im nördlichen und südlichen Eck sowie mittig je eine Überkletterungshilfe (vgl. D.3.6) anzubringen.
- 6.5 Bäume mit potentiellen Fledermausquartieren sind zwischen dem 01.10. und 31.10. eines Jahres zu fällen (vgl. D.3.1). Die Fällung ist schonend durch Greifen der zu Boden zu bringenden Stammabschnitte mit potenziellen Fledermausquartieren und anschließendem sanften Ablegen mit der Höhlenöffnung nach oben durchzuführen.
- 6.6 Je entferntem Fledermausquartier sind 2 Fledermauskästen an geeigneten Bäumen in der Umgebung anzubringen.

7. Wasserwirtschaft

- 7.1 Zur Reinigung der Solarmodule darf ausschließlich Wasser ohne Zusätze verwendet werden.

8. Rückbauverpflichtung

- 8.1 Die Nutzung als Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ ist nur solange zulässig, wie im Gebiet aus solarer Strahlungsenergie Strom erzeugt wird. Danach sind alle Anlagenteile rückzubauen.

D. Hinweise

1. Allgemeines

- 1.1. Solange die Zufahrt zur Anlage durch die derzeit bestehende Schranke behindert wird, muss für die Zufahrt für die Feuerwehr im Brandfall jederzeit ein Ansprechpartner erreichbar sein.
- 1.2. Die Planzeichnung wurde im Koordinatensystem UTM 32 (EPSG: 25832) erstellt.

2. Bodenschutz

- 2.1. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten wird zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials auf die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 [sowie DIN 19639 \(Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben\)](#) verwiesen.
- 2.2. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen (optische oder organoleptische Auffälligkeiten) des Untergrundes festgestellt, so darf der Aushub nur unter fachtechnischer Begleitung eines einschlägigen Ing.-Büros fortgeführt werden. Dieser Sachverhalt ist unverzüglich dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim und dem Landratsamt Miesbach zu melden (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Das Ausmaß der Verunreinigung ist dann durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und ein Dokumentationsbericht dem Landratsamt Miesbach vorzulegen.
- 2.3. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt Miesbach auf Verlangen vorzulegen.

3. Natur- und Artenschutz

- 3.1. Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften müssen Gehölzfällungen außerhalb der Brutzeit erfolgen, d.h. diese dürfen nur in der Zeit zwischen 01.10. und 28. bzw. 29.02. durchgeführt werden.
- 3.2. Zur Entwicklung der ruderalen Staudenflur unter und zwischen den Modulen soll die Fläche ein- bis zweimal jährlich nicht vor dem 15.06. zurückgeschnitten werden. Bei der Mahd soll eine mind. 5 cm hohe Schicht ungemäht verbleiben. Das Mahdgut soll abgetragen und fachgerecht entsorgt werden.
- 3.3. Neophytischer Aufwuchs sollte mehrmals jährlich durch Ausreißen entfernt und fachgerecht entsorgt werden.
- 3.4. Zu Pflanzungen gem. C.6.1 wird auf die Liste „Empfehlenswerte standortheimische Gehölzarten für den Landkreis Miesbach“ (https://www.landkreis-miesbach.de/media/custom/2716_177_1.PDF?1480408902) sowie die Gültigkeit des § 40 BNatSchG (Ausbringen von Pflanzen und Tieren) hingewiesen.
- 3.5. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Egartenlandschaft um Miesbach“. Die Errichtung baulicher Anlagen bedarf i.d.R. einer Befreiung durch die untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Miesbach.
- 3.6. Für die Errichtung von Reptilienschutzzäunen wird auf die Arbeitshilfe „Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - Zauneidechse - Relevanzprüfung-Erhebungsmethoden-Maßnahmen“ des LfU (Stand Juli 2020) hingewiesen.

4. Wasserwirtschaft

- 4.1. Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtwasser sichern muss.

- 4.2. Im Planungsgebiet können Starkregenereignisse auftreten, die zu extrem abfließendem Oberflächenwasser führen können. Gebäude sollten so errichtet werden, dass sie vor wild abfließendem Wasser und Rückstau geschützt sind. Wild abfließendes Wasser darf gem. § 37 WHG nicht so verändert werden, dass daraus Ober- oder Unterliegern Nachteile entstehen.
- 4.3. Grundsätzlich ist der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers Vorrang zu geben. Zur Niederschlagswasserbeseitigung ist ggf. eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich (> 1.000 m² befestigte, abflusswirksame Fläche).
- 4.4. Aus Sicht des Grundwasserschutzes sind Trockentransformatoren oder esterbefüllte Öltransformatoren mit entsprechenden Auffangwannen zu bevorzugen.
- 4.5. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die §§ 62 und 64 WHG zu beachten. Die Beseitigung des Niederschlagswassers von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

5. Immissionsschutz

- 5.1. Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen entstehenden Lärm-, Staub und Geruchsimmissionen sind im gesamten Bebauungsplangebiet hinzunehmen. Dies gilt insbesondere auch z.B. für Staubemissionen, die sich auf den Modulen ablagern und deren Effizienz temporär beeinträchtigen können.

6. Mittelspannungskabel

- 6.1. Der ungehinderte Zugang sowie die ungehinderte Zufahrt zu den Kabeln der Bayernwerk Netz GmbH muss für Wartungen und Reparaturarbeiten jederzeit gewährleistet sein. Es wird ein Ansprechpartner benannt, der für die Bayernwerk Netz GmbH jederzeit erreichbar ist (vgl. Hinweise D Punkt 1.1).
- 6.2. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse von Bepflanzung freizuhalten. Die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 (FGSV-Nr. 939) sind zu beachten.

V. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.04.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.11.2025 mit red. Änderungen vom 18.12.2025 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.11.2025 mit red. Änderungen vom 18.12.2025 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis Im Internet veröffentlicht. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum im Rathaus Hausham, Bauverwaltung öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Hausham, den

.....

(Siegel)

Jens Zangenfeind, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Hausham, den

.....

(Siegel)

Jens Zangenfeind, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen

Hausham, den

.....

(Siegel)

Jens Zangenfeind, 1. Bürgermeister