

Bebauungsplan Nr. 85 „Sondergebiet Batteriespeicher Ziegelstadel“ Fl. Nr. 813, Gmkg. Etterschlag

Präambel

Die Gemeinde Wörthsee erlässt gemäß §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 8, 9, 10 und 12 Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Artikel 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Artikel 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zuletzt geänderten Fassung - für das Grundstück Fl.Nrn. 813T Gemarkung Etterschlag - diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung.

Dieser besteht aus folgenden Teilen:

- Planzeichnung der Satzung in der Fassung vom 20.10.2025 (A+B, 2 Seiten)
- Textteil der Satzung (vorliegend)
- Begründung mit Umweltbericht vom 20.10.2025
- Vorhaben- und Erschließungsplan vom 03.10.2025

A. Festsetzung durch Planzeichnung

B. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

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 "Energiespeicher" festgesetzt. Zulässig sind folgende Anlagen: Energiespeichergebäude, Wechselrichter, Transformator- und Übergabestationen.
- 1.2 Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundflächen

- 2.1 Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 3,7 m. Sie wird gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante der Dachhaut des Gebäudes.
- 2.2 Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 100 m². Sie darf für bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Gesamt-GR von 680 m² überschritten werden.

3. Bauliche Gestaltung

- 3.1 Die Baufläche darf mit einem max. 2,0 m hohen sockellosen Zaun eingezäunt werden, der mind. 0,15 m Bodenabstand einhält. Die Einzäunung ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ein Untergrabschutz und dem Zaun vorgeschaltete Elektrolitzen gegen Wölfe sind zulässig.
- 3.2 Für die Einzäunung sind ausschließlich Drahtgeflechtzäune aus Maschendraht oder Knotengeflecht zulässig. Eine blickdichte Ausführung in dunkelgrün, braun oder schwarz ist nur aus Blendschutzgründen zulässig.
- 3.3 In der Bauverbotszone der A96 gemäß Planzeichenhinweis B.1. ist die Errichtung von baulichen Anlagen mit Ausnahme von Zufahrten unzulässig.

4. Nebengebäude und Nebenanlagen

- 4.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur im 3-m-Bereich um (Neben-)Gebäude mit einer Höhe von max. 0,5 m zulässig.
- 4.2 Zufahrten und Stellplätze sind ausschließlich wasserdurchlässig mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 herzustellen.

5. Arten- und Umweltschutz

- 5.1 Eine Beleuchtung der Anlagen ist nicht zulässig.
- 5.2 Die baulichen Anlagen sind bei einer Nutzungsaufgabe zurückzubauen.

D. Hinweise

1. Naturschutz

- 1.1 Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ i.d.F. der 32. Änderung der Landschaftsschutzverordnung vom 08.08.2024. Die Errichtung baulicher Anlagen bedarf i.d.R. einer Befreiung durch die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Starnberg.

2. Umwelt- und Denkmalschutz

- 2.1 Auf einen sparsamen Umgang mit Boden gemäß § 202 BauGB, u.a. während der Bauzeit, wird hingewiesen.
- 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 Weilheim und dem Landratsamt Starnberg 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 Starnberg – Fachbereich Umweltschutz – vorzulegen.

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 Starnberg – Fachbereich Umweltschutz auf Verlangen vorzulegen.
- 2.3 Eventuell zu Tage tretende Funde und Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.
- 2.4 Die/Das Bodenfeuchte/-milieu kann Einfluss auf die Materialeigenschaften und die Lösungsprozesse von Stoffen der Fundamente haben. Eine dahingehende Prüfung sollte im Vorfeld der Baumaßnahmen stattfinden.
- 2.5 Die beim Rückbau entstehenden Materialreste sind vollständig und von allen beaufschlagten Flächen zu entfernen.

3. Wasserwirtschaft

- 3.1 Die Versickerungsfähigkeit der Grundfläche ist vor allem auf privatem Grund so weit wie möglich durch geeignete Maßnahmen aufrecht zu erhalten. Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
- 3.2 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen: Es 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.

E. Verfahrensvermerke

Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 85 wurde vom Gemeinderat am 20.10.2025 gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs.1 BauGB).

Die frühzeitige öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 20.10.2025 gebilligten vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Vorentwurfs in der Fassung vom 20.10.2025 hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs.1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 20.10.2025 erfolgte mit Schreiben vom (§ 4 Abs.1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am gebilligten vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurfs Nr. ... in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs.2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom erfolgte mit Schreiben vom (§ 4 Abs.2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom, zuletzt geändert am, wurde vom Gemeinderat am gefasst (§10 Abs.1 BauGB).

ausgefertigt:

Wörthsee, den

Christel Muggenthal, 1. Bürgermeisterin

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgte am ; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom, zuletzt geändert am in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Wörthsee, den

Christel Muggenthal, 1. Bürgermeisterin