

Gemeinde Waakirchen  
Landkreis Miesbach  
Regierungsbezirk Oberbayern



SO  
Photovoltaikpark  
Point

6. Änderung des Flächennutzungsplanes  
mit Begründung

Fassung vom 26. Juli 2023  
Entwurf

Auftraggeber / Vorhabenträger:

Josef M. u. Lydia Solleder  
Point 1  
83666 Marienstein / Waakirchen



Planung:

s i e b e n e i c h e r architekten  
bürgermeister-panzer-str.7  
83629 weyarn  
tel. 08020 / 904678  
[info@siebeneicher-architekten.de](mailto:info@siebeneicher-architekten.de)

**Inhaltsverzeichnis:**

|   |             |
|---|-------------|
| 1. Abgrenzung des Planungsgebietes                          | Seite 4 - 5 |
| 2. Auszug aus dem Flächennutzungsplan Bestand               | Seite 6     |
| 3. Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. xx | Seite 6     |
| 4. Planzeichenerklärung                                     | Seite 7     |
| 5. Lage des Planungsgebietes                                | Seite 8     |
| 6. Anlass der Änderung                                      | Seite 8     |
| 7. Planungsrechtliche Grundlagen                            | Seite 9     |
| 8. Auswahl des Gebietes                                     | Seite 10    |
| 9. Bauliche Nutzung und Erschließung des Gebietes           | Seite 10    |
| 10. Verfahrensvermerke                                      | Seite 11    |

# 1. Abgrenzung des Planungsgebietes

## 1.1 Übersichtskarte

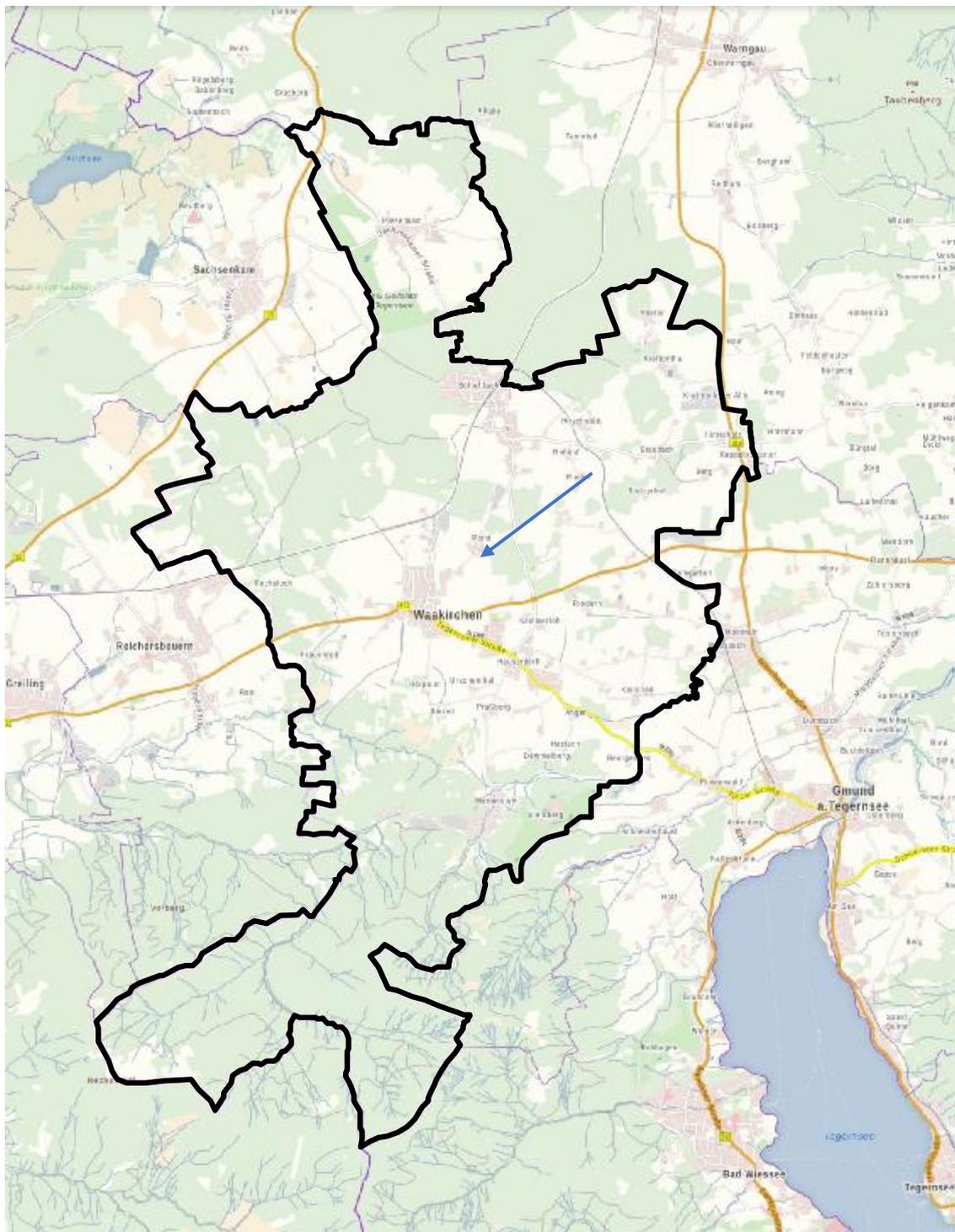


Abb. 1 - Lage des Änderungsbereichs im Gemeindegebiet Waakirchen

Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

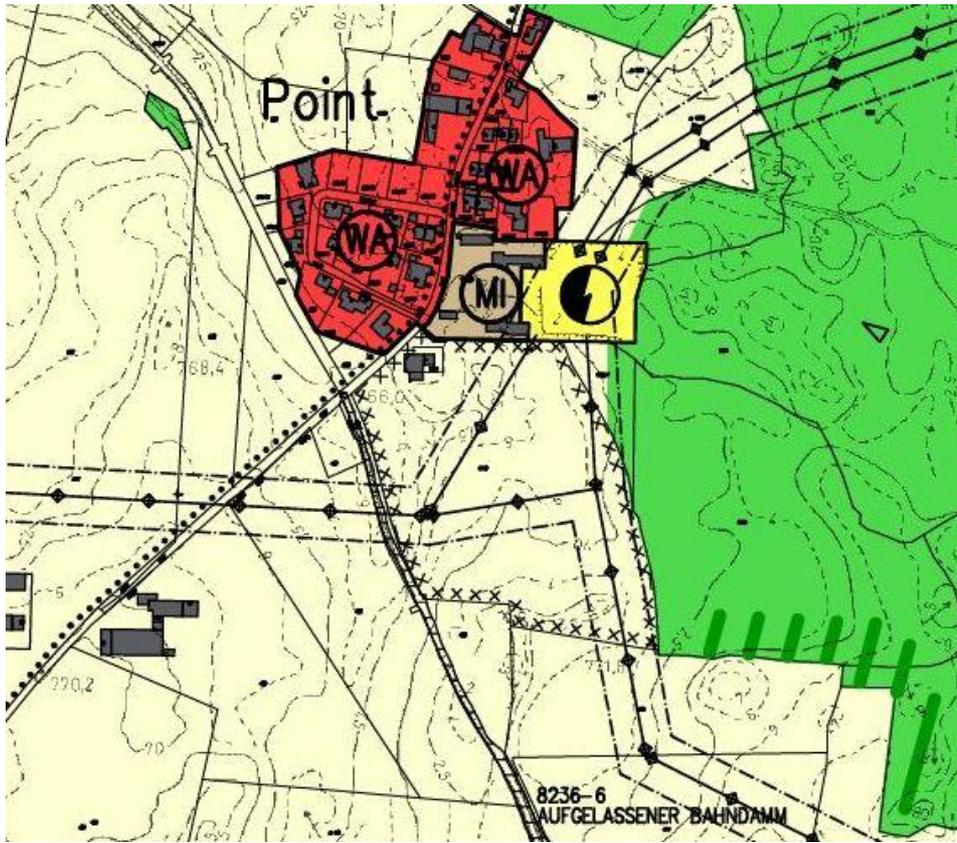
## 1.2 Luftbild



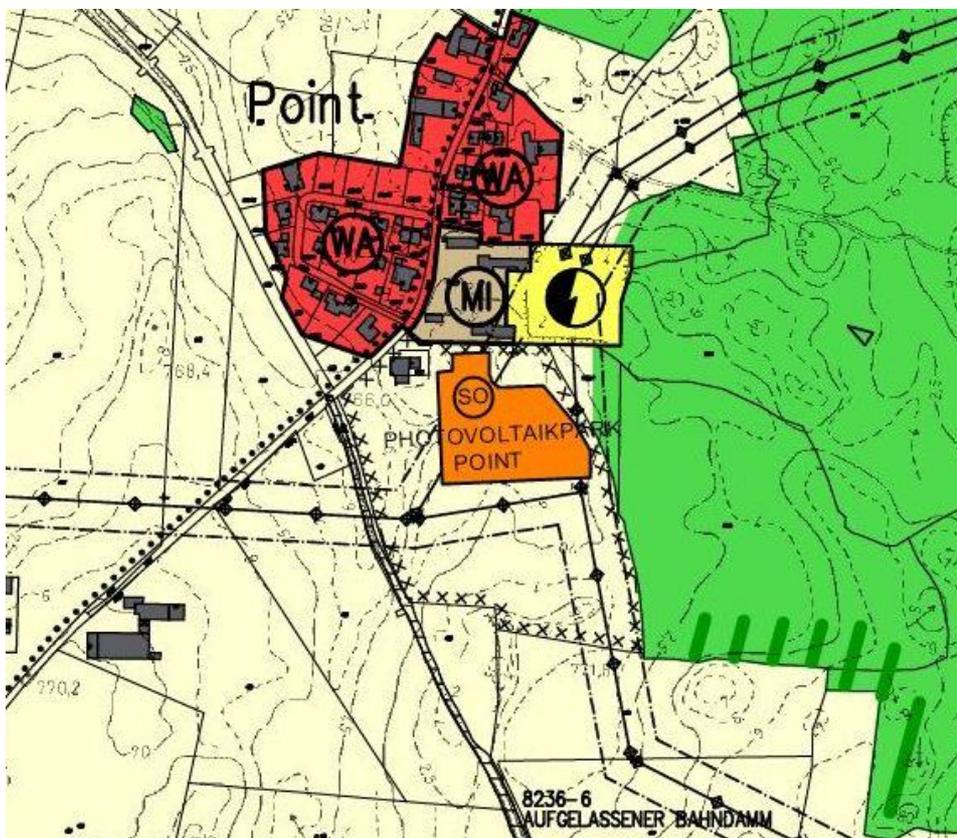
Abb. 2 - Lage der Vorhabensfläche im Ortsteil Point

Quelle: google earth

2. Auszug aus dem Flächennutzungsplan Bestand



3. 6. Änderung des Flächennutzungsplans



## 4. Planzeichenerklärung

### LEGENDE:



ALLGEMEINES WOHNGEBIET



MISCHGEBIET



SONDERGEBIET, z.B. SPORT



STRASSENVERKEHRSFLÄCHE



FLÄCHE FÜR  
VERSORGUNGSANLAGEN



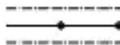
RADWEGE



ELEKTRIZITÄT



GASLEITUNG



110kV – LEITUNG MIT SCHUTZKORRIDOR



FLÄCHE FÜR DEN WALD



FLÄCHE FÜR DIE  
LANDWIRTSCHAFT/AUSSENBEREICH



ALTLASTVERDACHTSFLÄCHE



Nordpfeil

## **5. Lage des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet, eine Teilfläche des Flurstücks Fl. Nr. 1741 Gemarkung Waakirchen, mit einer Größe von 0.9 ha liegt am südlichen Ortsrand des Gemeindeteils Point, unmittelbar vor dem Waakirchner Umspannwerk. Das Areal grenzt im Westen an bestehende Bebauung, im Osten an Waldfläche.

Das südlich vorgelagerte Gelände steigt von Norden nach Süden leicht an und ist daran anschließend durch eine leicht erhöhte Hügelkette geprägt, westlich flankiert durch einen aufgelassenen Bahndamm, der von Nord nach Süd verläuft.

Das Vorhabengebiet ist frei von Baum – u. Strauchbewuchs und wird derzeit mäßig intensiv als Grünland genutzt.

Zwei Hochspannungsleitungen führen über die Fläche zu zwei direkt südlich vorgelagerten Hochspannungs-Leitungsmasten.

## **6. Anlass der Änderung**

Erneuerbare Energien sind unerschöpflich. Sie schützen unsere Umwelt und unser Klima. Die Sonne liefert täglich ein Vielfaches des menschlichen Energiebedarfes. Photovoltaikmodule wandeln Sonnenlicht emissionsfrei direkt in elektrische Energie, unsere edelste Energieform um.

Die Gemeinde unterstützt die Förderung Erneuerbarer Energien und im Speziellen die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen.

Aufgrund der vorliegenden Parameter (Vorhabenträger mit verfügbarem Grundstück / momentane Nutzung / Umfeld / Lage) beabsichtigt die Gemeinde Waakirchen ein Bauleitplanverfahren einzuleiten, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Sondergebiets für regenerative Energien – Sonnenenergie (Sondergebiet im Sinne von § 11 Abs. 2 BauNVO) zu schaffen.

## 7. Planungsrechtliche Grundlagen

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (Anpassungsgebot, § 1 Abs. 4 BauGB). Zudem sind die raumordnerischen Grundsätze bei der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen (Berücksichtigungspflicht).

### 7.1 Überörtliche Planungen

#### Regionalplan

Der Regionalplan Region 17 (Oberland) enthält für den Änderungsbereich keine konkreten Ziele, die der beabsichtigten Nutzung entgegenstehen.

#### Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Als zentrales Ziel formuliert das LEP verstärkt erneuerbare Energien zu erschließen und zu nutzen. Grundsätzlich sollen dabei vorbelastete Standorte priorisiert werden.

Dazu zählen Flächen im Bereich von Infrastruktureinrichtungen (z.B.: Hochspannungsleitungen).

Ein weiteres Ziel wird durch das Anbindegebot formuliert. Um die Zersiedelung der Landschaft zu verhindern, wird die Anbindung von Neubauf Flächen an bestehende Ortsteile Priorität eingeräumt.

#### Landschaftsschutzgebietsverordnung (LSG-VO)

Die zu entwickelnde Freiflächen-Photovoltaikanlage liegt in einem Landschaftsschutzgebiet. Landschaftsschutzgebiete (LSG) sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete in denen nach § 26 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist.

### 7.2 Flächennutzungsplan

Im bestehenden Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist der zu überplanende Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft / Außenbereich“ und als „Altlastverdachtsfläche dargestellt.

## **8. Auswahl des Gebietes**

Durch die unmittelbare Nähe zum Umspannwerk, sowie die starke technische Überprägung der Fläche durch die Hochspannungsleitungen und Hochspannungsleitungsmasten bestehen erhebliche Belastungen des Landschaftsbildes. Der Standort kann im Sinne des LEP als vorbelastet bewertet werden.

Durch den unmittelbaren Anschluss zum Siedlungsbereich wird eine Zerschneidung von Landschaft vermieden und das Anbindegebot erfüllt. Durch die topographischen Gegebenheiten (siehe Punkt 5. Lage des Planungsgebietes) wird der Standort keine starke optische Fernwirkung entfalten.

Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet wurde eine Voranfrage bei der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Nach Würdigung der bisher vorliegenden Erkenntnisse wurde im Rahmen einer Vorbewertung eine Erlaubnis nach § 5 LSG-VO (Landschaftsschutzgebietsverordnung) in Aussicht gestellt.

## **9. Bauliche Nutzung und Erschließung des Gebietes**

Der Photovoltaikpark besteht aus einer Aneinanderreihung von Solartischen, die fest aufgestellt, die Module aufnehmen.

Bis auf die Grundfläche der Trafostation (ca. 6 qm) werden keine Flächen versiegelt. Die Fläche unter und zwischen den Solartischen wird extensiv als Wiese genutzt. Die Anlage wird eingezäunt.

Die Freifeldphotovoltaikanlage hat einen Anschluss an das örtliche Straßennetz.

Maßnahmen zur straßentechnischen Erschließung sind nicht erforderlich.

Das Plangebiet wird flankiert von einem 20kV Erdkabel der Bayernwerk Netz GmbH.

An diese Leitung kann die Solaranlage angeschlossen werden. Eine Einspeisezusage des Energieversorgers liegt vor.

Das Oberflächenwasser kann auf der gesamten Fläche versickern.

Sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen sind für die Photovoltaiknutzung nicht erforderlich.

**Verfahrensvermerke**

1. Der Bauausschuss der Gemeinde Waakirchen hat in seiner Sitzung vom xx.xx.202x beschlossen, ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes einzuleiten. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom ..... bis zum ..... stattgefunden.
3. Der Entwurf der xx. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 26.07.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig erfolgte die Einholung der Stellungnahmen der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB.
4. Die Gemeinde Waakirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die xx. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom ..... festgestellt.
5. Das Landratsamt hat mit Bescheid vom ....., Az. .... die xx. Flächennutzungsplanänderung genehmigt (§ 6 BauGB).

GEMEINDE WAAKIRCHEN  
 Waakirchen, den .....

.....  
 Norbert Kerkel  
 1.Bürgermeister

6. Die Erteilung der Genehmigung wurde am ..... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die xx. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in den Amtsräumen des Bauamtes im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung wird die xx. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam (§ 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Auf die Rechtsfolgen des §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

GEMEINDE WAAKIRCHEN  
 Waakirchen, den .....

.....  
 Norbert Kerkel  
 1.Bürgermeister