GEMEINDE SCHLEHDORF - LANDKREIS BAD TÖLZ WOLFRATSHAUSEN BEBAUUNGS- UNG GRÜN-ORDNUNGSPLAN SONDERGEBIET "PHOTOVOL-TAIK-FREIFLÄCHENANLAGE REUTERBÜHL"

Präambel

Die Gemeinde Schlehdorf, Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen, erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 704), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 6), Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I. S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächenanlage Reuterbühl" als Satzung.
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich. Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die ausgearbeitete
Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 03.08.2023 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.
§ 2 Bestandteile dieser Satzung. Bebauungsplan mit: I. zeichnerischem Teil im Maßstab 1 : 1.000 und
II. textlichen Festsetzungen
§ 3 Inkrafttreten. Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1 SO — Sondergebiet nach § 11 BauNVO
zulässig ist nur die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage mit Solarmodulen auf starren Modultischen, Batteriespeicher, Trafostationen und weiteren Nebenanlagen, Geländeoberfläche nur mit extensiver Grünlandnutzung.

1.2 Rückbau und Folgenutzung nach § 9 Abs. 2 BauGB
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächenanlage Reuterbühl" gilt bis zu einer dauerhaften Aufgabe der Photovoltaiknutzung. Sämtliche baulichen und technischen Anlagen einschließlich elektrischer Leitungen, Fundamente und Einzäunungen sind dann rückstandsfrei zu entfernen. Als Folgenutzung innerhalb der Baugrenze wird landwirtschaftliche Nutzfläche entsprechend der bestehenden Form festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Nutzungsschablone
1. Gebiet mit Angabe der Nutzungsart
2. zulässige Gewerbebetriebe
3. maximal zulässige Anlagenhöhe über Geländeoberfläche
4. Grundfläche bauliche Anlage, siehe Baugrenze

1.	2.
3.	4.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
3.1 Baugrenze

3.2 Umzäunung der Anlage bis 2,30 m hoch

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
4.1 private Verkehrsflächen. Feuerwehrzufahrt Schotterweg.
In wasserdurchlässiger Bauweise, Abflussbeiwert maximal 0,6

4.2 Einfahrtsbereich Tor

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
5.1 private Grünflächen
extensive Grünlandflächen

5.2 private Grünflächen
extensive Grünlandflächen im Bereich der Photovoltaik-Freiflächenanlage

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
6.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB). Extensives Grünland, Strauchhecke.

6.2 Pflanzung autochthoner Sträucher als Eingrünung und Sichtschutz.
Beachtung gesetzlicher Grenzabstände.

7. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereichs des Bebauungsplans

bestehendes Fauna-Flora-Habitat Gebiet Glentleiten

Flurkarte mit Flurnummern

Freileitung (Schutzstreifen)

Höhenlinien

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Bebauung**

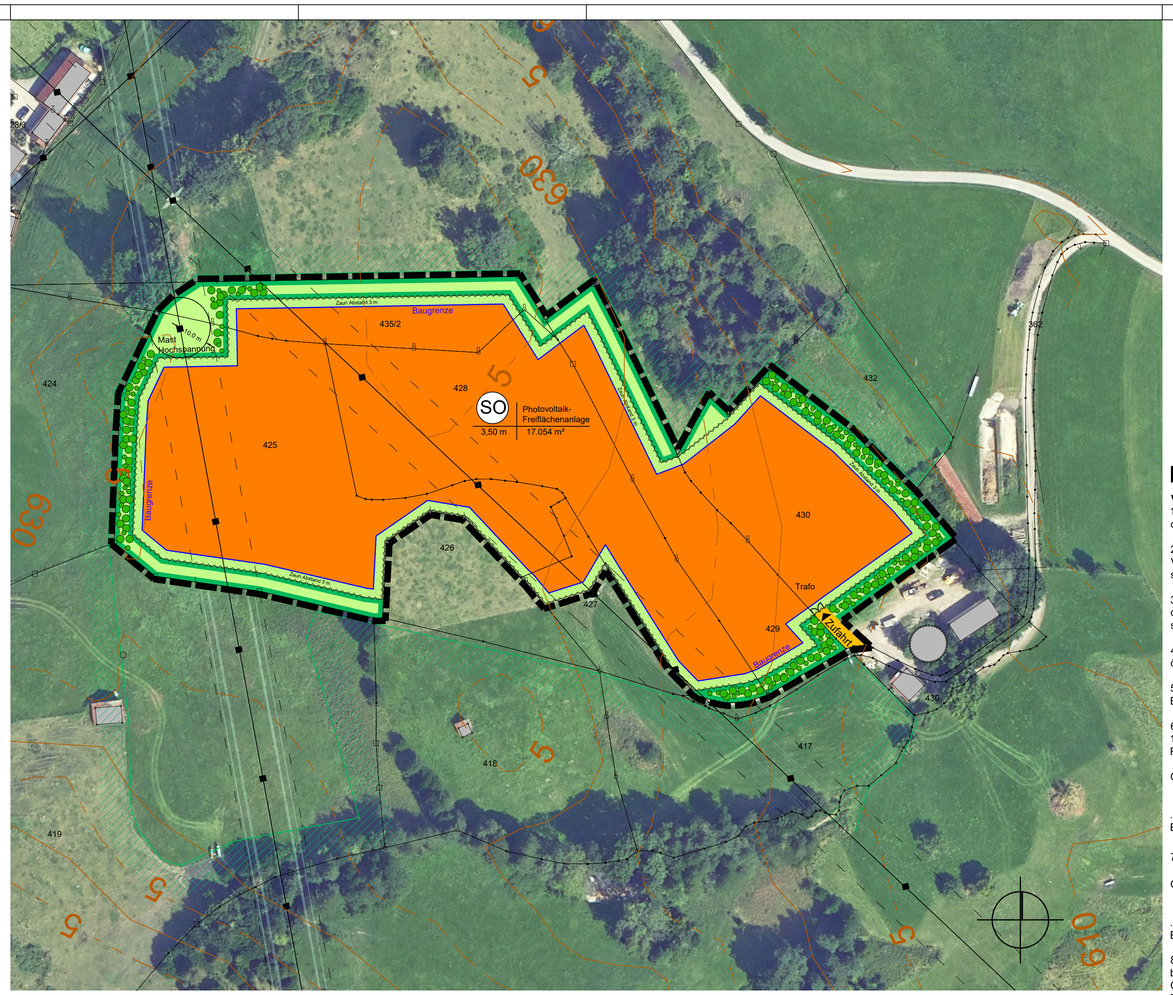
1.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung**
Zulässig ist die Errichtung einer gewerblich genutzten Freiflächen-Photovoltaikanlage bestehend aus Solarmodulen auf starren Modultischen, Trafostationen, Batteriespeicher und weiteren Nebenanlagen bis zu einer maximal zulässigen Anlagenhöhe von 3,50 m (s. a. Ziffer 2. Nutzungsschablone). Bei den Modultischen ist eine Bodenfreiheit von mind. 0,7 m einzuhalten. Auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl wird verzichtet. Die Dächer der Trafostation oder Nebenanlagen dürfen nicht mit Zink, Blei oder Kupferdeckung erstellt werden.

1.2 **Einfriedung**
Eine Einfriedung des Geländes ist bis 2,30 m Höhe zulässig. Es ist eine Ausführung als Maschendrahtzaun mit doppeltem Übersteigschutz vorgesehen. Ein Abstand von mind. 0,15 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger). Die Zaunlinie muss bestehende Hecken und Ranken berücksichtigen. Die Ausgleichsflächen liegen außerhalb der Einzäunung.

1.3 **Regenwasser**
Sämtliches, im Sondergebiet anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück selbst breitflächig und über die belebte Bodenzone zu versickern. Um eine zusätzliche Retentionswirkung zu erzielen, ist die Umfahrt als unbefestigter Grünweg auszuführen.
Es sind keine Strukturen anzulegen, die oberflächig abfließendes Niederschlagswasser gezielt ab- oder einleiten. Nebenanlagen wie Trafostationen sind erhöht und abseits von Abflussmulden anzuordnen, um Schäden durch wild abfließendes Wasser zu vermeiden.

1.4 **Geländeoberfläche**
Die vorhandene Geländeoberfläche ist nicht zu verändern.

1.5 **Flächenversiegelung**
Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß beschränkt. Die gesamte Fläche, auch unter den Modultischen, mit Ausnahme der Nebenanlagen und Trafostationen, ist als extensives Grünland anzulegen. Zufahrtsbereiche dürfen nur bis zu einem Abflussbeiwert von 0,6 teilversiegelt werden, was einem Schotterweg entspricht.



2. **Verkehrsflächen**

2.1 **private Zufahrt**
Der Betreiber sieht vor, gänzlich auf Oberflächenversiegelung zu verzichten. Zufahrt auf Grünfläche als Grünweg. Für feuergefährliche Einrichtungen auf dem Gelände muss die `Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr´ eingehalten werden. Die Feuerwehrzufahrt ist als Schotterweg zu errichten.

3. **Grünordnung**
Die Ausgleichsmaßnahmen müssen möglichst kurzfrisitg umgesetzt werden. Für Gehölzpflanzungen ist die Pflanzperiode, Oktober bis April nach Fertigstellung der Anlage maßgeblich. Für die Ansaaten gilt die Vegetationsperiode April bis Oktober nach Fertigstellung der Anlage. Die Fertigstellung ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Bad Tölz - Wolfratshausen zu melden, sowie ein Abnahmetermin zu vereinbaren. Eine dingliche Sicherung, die eine Handlungs- und Unterlassungsverpflichtung beinhaltet, ist als beschränkte persönliche Dienstbarkeit gem. § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in das Grundbuch einzutragen. Meldung Ökoflächenkataster, die im Rahmen der Bauleitung festgelegte Kompensationsfläche muss nach Art. 9 BayNatSchG von der Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden.

3.1 **Grünflächen**
Sämtliche Flächen – auch unter den Modulen – sowie die Ausgleichsfläche sind als extensives Grünland nach dem Biotoptyp BNT GX00BK-Sonstiges Extensivgrünland / kein LRT herzustellen. Die Flächen sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen, dabei hat die erste Mahd frühestens ab Mitte Juni und die zweite Mahd frühestens ab Mitte August zu erfolgen. Das Mähgut ist aus den Flächen zu entfernen. Eine Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Alternativ ist eine extensive Beweidung zulässig. Ein möglicher Aufwuchs von Neophyten ist durch geeignete Maßnahmen zu bekämpfen. Bei der Beweidung ist eine stoßweise Beweidung für ca. drei Wochen pro Jahr im Frühsommer und Spätsommer durchzuführen und bei Bedarf eine Bekämpfung der Weideunkräuter vorzunehmen.

3.2 **Ansaat**
Auf eine Ansaat oder Mähgutübertragung kann verzichtet werden.

4. **Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung**

4.1 **Ausgleichsbedarf**
Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus der eingezäunten Fläche, multipliziert mit dem Kompensationsfaktor. Aufgrund der Ausschlusskriterien für ungeeignete Bereiche, dem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad der Photovoltaikanlage sowie der Vermeidungsmaßnahmen auf der Anlage liegt der Kompensationsfaktor bei 0,2. Somit ergibt sich für die eingezäunte Fläche von 19.310 m² x 0,2 ein Ausgleichsflächenbedarf von 3.862 m².

4.2 **Ausgleichsfläche**
Der Ausgleichsbedarf wird innerhalb des Geltungsbereiches auf Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 425, 428, 429, 430 und 435/2 Gemarkung Schlehdorf erbracht. Die Ausgleichsfläche beträgt insgesamt 3.862 m². Die Ausgleichsfläche (Ziffer 6.1) ist eine zusammenhängende Fläche außerhalb des eingezäunten Anlagenbereichs.

4.3 **Ausgleichsmaßnahmen**
Die Ausgleichsfläche ist als 6 m breiter Übergangsbereich zwischen dem Anlagenzaun und den bestehenden Extensivwiesen anzulegen. Der Ausgleich ist als Extensivgrünland nach dem Biotoptyp BNT GX00BK-Sonstiges Extensivgrünland / kein LRT sowie als Strauchhecke nach dem Biotoptyp WH anzulegen. Die Grünlandflächen sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen, dabei hat die erste Mahd frühestens ab Mitte Juni und die zweite Mahd frühestens ab Mitte August zu erfolgen. Das Mähgut ist aus den Flächen zu entfernen. Alternativ ist eine extensive Beweidung zulässig. Eine Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Auf eine Ansaat oder Mähgutübertragung kann verzichtet werden.
Bereiche im Osten und Westen der Ausgleichsfläche sind mit Gehölzen als 3-reihige Strauchhecken zu bepflanzen (Ziffer 6.2). Dies dient der Eingrünung und Abschirmung der Anlage. Es sind verpflanzte Sträucher, 2xv., mB, mind. 3-5 Grundtriebe, 60-100 cm hoch mit einem Abstand von 1,5 m in versetzten Reihen mit einem Reihenabstand von 1,0 m zu pflanzen. Es sind ausschließlich autochthone Gehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen zu verwenden.
Zur Pflege der Sträucher hat ein Stockhieb abschnittsweise (Abschnitte ca. 10–15 m) zu erfolgen. Heckenpflege nur zwischen 01.10. und 28.02.). Die Gehölzpflanzungen sind mindestens zwei Jahre durch eine jährlich mehrmalige Mahd freizuhalten und während der Entwicklungspflege vor Wildverbiss zu schützen. Die Hecke soll Wildtieren Deckung bieten sowie Heckenbrüter fördern. Die Entwicklungsdauer beträgt voraussichtlich 15 Jahre. Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Es darf nur autochthones Pflanz- und Saatgut verwendet werden.

5. **Festsetzung zum Immissionsschutz**
Eine Blendung von Verkehrsteilnehmern oder unzulässige Blendeinwirkungen auf Gebäude sind auszuschließen. Treten unzulässige Blendungen auf, hat der Anlagenbetreiber auf eigene Kosten durch geeignete Maßnahmen die Reflexionen zu beseitigen. Es sind Module mit Antireflexbeschichtung zu verwenden.

III. TEXTLICHE HINWEISE

Bodendenkmäler
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet ist gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG 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.

Altlasten
Die von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Flächen sind im Altlastenkataster des Landratsamtes Bad Tölz - Wolfratshausen derzeit nicht eingetragen. Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind beim Landratsamt zu melden.

Vermessung, Grenzverlauf
Vor Baubeginn muss die Fläche vermessen und die Grenzverläufe sowie die Abstände festgelegt werden.

Anschluss an das Stromnetz
Das benötigte 20-kV Kabel von der Übergabestation zur Freiflächenanlage wird im Boden verlegt und liegt im Eigentum und in der Verantwortung des Betreibers der Anlage. Bei Zuleitungen über Straßen sind separate Gestattungsverträge zu schließen.

Sparten
Vor Baubeginn muss vom Anlagenhersteller eine Spartenabfrage durchgeführt und Planauskunft mit den nötigen Sicherheitsanforderungen eingeholt und beachtet werden. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Bauleitplanung sind als Sparten die Freileitungen bekannt.

Brandschutz
Der Betreiber der geplanten Anlage ist für die Umsetzung und Einhaltung der Auflagen des Kreisbrandras hinsichtlich Abstimmung eines Feuerwehrplans und Benennung eines Ansprechpartners im Schadensfall verantwortlich. Die Einzäunung besteht aus einem Maschendrahtzaun. Im Notfall kann sich die Feuerwehr gewaltsam an beliebiger Stelle Zugang verschaffen. Feuerwehrzufahrten bestehen nur bis zur Toranlage und sind unter Beachtung der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr anzulegen.

Immissionsschutz
Bei Gebäuden innerhalb des Nahbereichs (100 m) wird eine dichte Anpflanzung als Sichtschutz empfohlen. Der Abstand zum nächstgelegenen Wohngebäude nordwestlich der geplanten Photovoltaikanlage beträgt rund 65 m. Zwischen der Anlage und der Bebauung sind Gehölzpflanzungen festgesetzt und es bestehen Hecken und Gehölzbereiche.

Landwirtschaftliche Nutzung
Die geplanten Photovoltaikanlagen grenzen an landwirtschaftliche Nutzflächen. Daher ist die Gefahr von Steinschlag und möglicher Verschmutzungen hinzunehmen, die bei üblicher Flächenbewirtschaftung oder Benutzung der Feldwege entstehen kann. Zufahrten zu den angrenzenden Flächen müssen gewährleitet bleiben.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(FORTSETZUNG)

Artenliste für Gehölzpflanzungen
(siehe Ziffer 6.2 und 4.3.)
Herkunftsregion für autochthones Pflanz- und Saatgut (Herkunftsgebiet 9 Alpen und Alpenvorland)

Bäume und Sträucher
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana – Haselnuss
Crataegus laevigata – Zweigriffliger Weißdorn
Lonicera xylosteum – rote Heckenkirsche
Prunus spinosa – Schlehe
Frangula alnus - Faulbaum
Rosa pendulina – Alpen-Rose
Sambucus racemosa – Roter Holunder
Viburnum lantana – wolliger Schneeball
Juniperus communis - Wacholder

Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 2xv., mB, mind. 3-5 Grundtriebe, 60-100 cm.

IV. VERFAHRENSVERMERKE

Verfahrensvermerk Bebauungsplan
1. Der Gemeinderat von Schlehdorf hat in der Sitzung vom .....2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .....2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom .....2022 bis .....2022 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .....2022 hat in der Zeit vom .....2022 bis .....2022 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 .....2022 bis .....2022 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .....2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....2022 bis .....2022 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Schlehdorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom .....2022 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .....2022 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf deshalb keiner Genehmigung.

Gemeinde Schlehdorf, den .....

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Stefan Jocher

7. Ausgefertigt

Gemeinde Schlehdorf, den .....

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Stefan Jocher

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ....., gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung 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 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Schlehdorf, den .....

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Stefan Jocher

Übersichtskarte M 1 : 20.000 (Quelle, Bayerische Vermessungsverwaltung)

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN GEMEINDE SCHLEHDORF NR. 17

SONDERGEBIET ENTWURF
PHOTOVOLTAIK-FREIFLÄCHENANLAGE REUTERBÜHL
FLUR Nr. 425, 428, 429, 430, Teilfläche 427 und 435/2

Dipl. Ing. STEFAN JOVEN
PLANUNGSBÜRO
Landschafts-, Freiraumplanung
Wasser-, Tiefbau

Ingeborgstr. 22
81825 München
Mobil (0172) 27 28 88 7
Telefon (089) 43987339

M 1 : 1.000

gezeichnet: am 03.08.2023