

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 157
„SO Solarpark Geretsried Süd“,
Stadt Geretsried**

- Begründung -

Stadt Geretsried
Karl-Lederer-Platz 1
82538 Geretsried



Tel. 08171/6298-0 Fax 08171/6298-501
E-Mail: stadtverwaltung@geretsried.de
Internet: www.geretsried.de

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf



Tel. 08179/925540 Fax 08179/925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de

Aufgestellt am: 14.05.2024 / Fassung vom: 11.03.2025

Inhalt

1. Planungsanlass und Planungsziele	2
2. Lage und Größe des Plangebietes	2
3. Ausweisung im Flächennutzungsplan.....	3
4. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept.....	3
5. Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung	4
6. Artenschutz	4
7. Erschließung	4
8. Bodenordnende Maßnahmen.....	4

1. Planungsanlass und Planungsziele

Die Stadt Geretsried hat am 14.05.2024 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 157 „SO Solarpark Geretsried Süd“ aufzustellen, um die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage planerisch vorzubereiten. Parallel wird der Flächennutzungsplan der Stadt Geretsried geändert (27. Änderung).

Im Rahmen der Ausgestaltung des planerischen Konzeptes wird unter Berücksichtigung der technischen Erfordernisse der Fokus auf die Einbindung der Photovoltaikanlage in die umgebende Landschaft gerichtet.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 4,55 ha große Plangebiet liegt im südlichen Gemeindegebiet von Geretsried, südlich der Staatsstraße St 2369 und östlich der Bundesstraße B 11, nördlich des Ortsteiles Stein. Die ehemalige, inzwischen verfüllte Kiesgrube wird aktuell landwirtschaftlich, im Nordwesten als Hühnerweide und im Süden als Grünland bewirtschaftet. Das Plangebiet ist weitgehend von Wald umgeben. Im Nordwesten grenzen landwirtschaftliche Gebäude (u. a. Hühnerstall, Scheunen), im Südosten das Gelände eines Jugendgästehauses des Bundes deutscher Pfadfinder an. Westlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B11.



Orthophoto des Plangebietes und seiner Umgebung;
rote Linie: Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 157 „SO Solarpark Geretsried Süd“, Stadt Geretsried

© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

3. Ausweisung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Geretsried ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft mit Altlastenverdacht dargestellt. Ferner ist ein bestehender Einzelbaum verankert. Des Weiteren sind im Westen des Plangebietes eine Hauptgasleitung sowie eine Hochspannungsleitung mit entsprechenden Schutzstreifen in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

4. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt den zentralen Bereich des Plangebietes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik fest, um die planerischen Voraussetzungen zur Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage zu schaffen. Durch Definition der zulässigen Nutzungen wird die Zweckbestimmung konkretisiert.

4.2 Maß der baulichen Nutzung; Stellung der baulichen Anlagen

Die Modultischkonstruktion wird im zentralen Bereich des Plangebietes positioniert, was durch die Baugrenze entsprechend abgebildet ist. Vorgaben zur maximal zulässigen Höhe der Modultischkonstruktion sowie zu den für die Unterbringung der technischen Anlagen, wie z. B. der Transformatoren erforderlichen Nebengebäude stellen eine Einbindung der PV-Anlage in die umgebende Landschaft sicher. Gleiches gilt für die festgesetzten maximal zulässigen Höhen der die Anlage umgebenden Einfriedung.

4.3 Bauliche Gestaltung

In Bezug auf die Ausgestaltung der Anlage enthält der Bebauungsplan Hinweise, die bei der Ausführung zu berücksichtigen sind.

4.4 Grünordnung

Das grünordnerische Konzept sieht eine umfassende Eingrünung der Anlage durch Anlage einer Strauchhecke, Pflanzung von Strauchgruppen mit umgebenden extensiv genutzten, artenreichen Säumen und Staudenfluren sowie die Entwicklung von extensiv genutztem Grünland und einer Waldrandentwicklung vor. Die grünordnerischen Maßnahmen, die zugleich der Kompensation von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dienen, tragen insbesondere zur qualitätsvollen Einbindung der Anlage in die umgebende Landschaft bei.

5. Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde zugleich die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB angewendet.

Der Umweltbericht (Planungsbüro U-Plan, 11.03.2025) ist Bestandteil der Begründung.

Als wesentliche Umweltauswirkung sind die Nutzungsänderung sowie die Veränderungen des Landschaftsbildes zu werten. Durch die Standortwahl (geringe Einsehbarkeit) und durch umfangreiche Gehölzpflanzungen und Grünlandextensivierungen kann den Ausgleichsverpflichtungen im Plangebiet vollumfänglich Rechnung getragen werden.

6. Artenschutz

Da es nach § 44 BNatSchG verboten ist, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, sind bei der Realisierung der Anlage die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG zu beachten. Zum Bauvorhaben wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im weiteren Verfahren im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

7. Erschließung

Das Plangebiet wird von Nordwesten, über den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb, derverkehrlich an die Bundesstraße B 11 angebunden ist, erschlossen.

Die Stromeinspeisung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz des örtlichen Verteilnetzbetreibers gesichert.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 157 „SO Solarpark Geretsried Süd“, Stadt Geretsried ist weder eine Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB noch eine Grenzregelung nach §§ 80 ff. BauGB erforderlich.

Geretsried, den _____

Michael Müller
Erster Bürgermeister

(Siegel)

Ute Wellhöfer
(Planungsbüro U-Plan)
Planfertiger