

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 157 "SOLARPARK GERETSRIED SÜD"

### Lageplan



Die Stadt Geretsried erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 Baugesetzbuch (BauGB),  
Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),  
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und  
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)  
diesen Bebauungsplan als

### SATZUNG

Aufgestellt am: 14.05.2024 / Fassung vom: 11.03.2025

#### Auskünfte:

Stadt Geretsried  
Karl-Lederer-Platz 1, 82538 Geretsried  
Tel. 08171/6298-0 Fax 08171/6298-501  
E-Mail: [stadtverwaltung@geretsried.de](mailto:stadtverwaltung@geretsried.de)  
Internet: [www.geretsried.de](http://www.geretsried.de)

#### Planfertiger:

Planungsbüro U-Plan  
Mooseurach 16, 82549 Königsdorf  
Tel. 08179/925540 Fax 08179/925545  
E-Mail: [mail@buero-u-plan.de](mailto:mail@buero-u-plan.de)  
Internet: [www.buero-u-plan.de](http://www.buero-u-plan.de)





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

## A) Festsetzungen

### 1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### 2. Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO  
- Zweckbestimmung Photovoltaik -

a) Das Sondergebiet „Erneuerbare Energien“ dient der Errichtung einer freistehenden Photovoltaikanlage zur Nutzung der Sonnenenergie.

b) Zulässig sind Gebäude und bauliche Anlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind. Dies sind z. B. Trafos, Wechselrichter, Übergabestationen und Batteriespeicher.

c) Die Nutzung ist befristet auf die mögliche Funktions- und Betriebszeit der Freiflächen-Photovoltaikanlage. Nach Nutzungsende ist die Anlage abzubauen. Nach Rückbau der PV-Anlage sind bei einer Beseitigung der zur Eingrünung und Eingriffsminimierung dienenden Gehölze die dann gültigen Rechtsvorschriften zu beachten.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Die maximal zulässige Grundfläche von Gebäuden beträgt gesamt 300 m<sup>2</sup>.

3.2 Die maximal zulässige Höhe der Module beträgt 4,00 m. Die maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude und baulichen Anlagen beträgt 4,00 m. Als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhen gilt das natürliche Gelände.

### 4. Stellung der baulichen Anlagen



Baugrenze

### 5. Zufahrten

Die festgesetzten Grünflächen / Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen dürfen durch maximal zwei Zufahrten unterbrochen werden. Die Zufahrten dürfen eine Breite von maximal 5,00 m aufweisen.

## 6. Einfriedungen



### Zaunanlage

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,20 m als Maschendrahtzaun und Stabgitterzaun zulässig.

Temporäre Einfriedungen als Schutz gegen Wildverbiss sind zulässig.

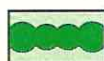
## 7. Grünordnung

7.1



Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche)

7.2



### Ausgleichsmaßnahme 1: Anlage einer Strauchhecke

Die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche ist in den durch dieses Planzeichen gekennzeichneten Bereichen als freiwachsende, 3-reihige Strauchhecke zu gestalten und mit standortgerechten und heimischen Sträuchern mit autochthoner Herkunft zu bepflanzen (s. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweisen).

7.3



### Ausgleichsmaßnahme 2: Pflanzung von Strauchgruppen und Entwicklung von extensiv genutzten, artenreichen Säumen und Staudenfluren in den Zwischenbereichen

Für die zu pflanzenden Strauchgruppen sind nur standortgerechte, heimische Straucharten mit autochthoner Herkunft (s. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweisen) zulässig. Geringfügige Abweichungen zu dem durch Planzeichen festgesetzten Standort sind zulässig, sofern die Pflanzung gleichwertig, ortsnah durchgeführt wird.

In den Bereichen zwischen den Strauchgruppen sind zur Entwicklung artenreicher Säume und Staudenfluren folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Entwicklung eines artenreichen Blühsaumes durch Ansaat mit autochthonem Saatgut oder durch Mähgutauftrag von einer geeigneten Spenderfläche
- Mahd im Herbst im Abstand von 2 - 3 Jahren mit Abtransport des Mähgutes, bei Aufkommen von Neophyten (z. B. Drüsiges Springkraut, Kanadische Goldrute) Erhöhung des Mahdzyklus (bis zu 3 Schnitte pro Jahr)
- Verzicht auf organische und mineralische Düngung
- Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden

7.4



### Ausgleichsmaßnahme 3: Grünlandextensivierung

Die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche ist in diesen Bereichen als mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland zu entwickeln. Folgende Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sind durchzuführen:

- Aushagerung über 3 Jahre durch 3-schürige Mahd mit Abtransport des Mähgutes
- Ab dem 4. Jahr: Reduzierung auf 2-schürige Mahd mit Abtransport des Mähgutes
- Verzicht auf organische und mineralische Düngung
- Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden

7.5

**Ausgleichsmaßnahme 4: Waldrandentwicklung**

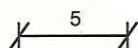
Aus den bestehenden Vorwäldern ist durch das Einbringen von heimischen, standortgerechten Sträuchern ein artenreicher Waldrandbereich zu entwickeln. Zu pflanzen sind standortgerechte und heimische Sträucher mit autochthoner Herkunft (s. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweisen). Vorkommen von Neophyten (z. B. Drüsiges Springkraut, Kanadische Goldrute) sind vor der Pflanzung der Gehölze durch entsprechende Pflegemaßnahmen zurückzudrängen (z. B. durch 3-schürige Mahd über 3 Jahre mit Abtransport des Mähgutes).

7.6

Für die neu zu pflanzenden Sträucher sind standortgerechte und heimische Arten autochthoner Herkunft zu verwenden (s. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweisen). Die Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Sträucher sind gleichwertig nachzupflanzen.

**8. Werbeanlagen**

Die Errichtung von Werbeanlagen ist unzulässig.  
Informationstafeln sind an der Zaunanlage mit einer Ansichtsfläche von maximal 3 m<sup>2</sup> zulässig.

**9. Sonstige Festsetzungen**

Maßzahl in Metern, z. B. 5,00 m

**B) Hinweise**

1. 170 Flurstücksnummer, z. B. 170

2. — Flurgrenze

3. ◆◆◆ Hauptstrom-Freileitung

4. □□ Modultischkonzeption

**5. Ausgestaltung der Anlage**

5.1 Die Anlage ist so auszuführen, dass in Bezug auf die elektromagnetischen Felder die Schutz- und Vorsorgewerte gemäß 26. BImSchV eingehalten werden.

5.2 Die Anlage ist so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs jederzeit sicher ausgeschlossen ist.

5.3 Die Gründung der Anlage ist grundsätzlich mittels Schraub- und Rammfundamenten durchzuführen. Sofern stellenweise unüberwindbare Hindernisse, z. B. aufgrund von Altlasten durch Bunkerreste auftreten, ist an diesen Stellen eine andere Art der Gründung zulässig.

5.4 Die Zugänglichkeit und Anfahrbareit der Freiflächen-PV-Anlage ist gemäß den Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr zu gewährleisten.



## 6. Grünordnung/Freianlagen

### 6.1 Pflanzliste

Als standortgerechte und heimische Sträucher können beispielsweise gelten:

#### **Sträucher**

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
Corylus avellana (Hasel)  
Crataegus monogyna (Weißdorn)  
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
Frangula alnus (Faulbaum)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Rosa arvensis (Ackerrose)  
Rosa canina (Hundsrose)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Pflanzqualitäten:

Sträucher, verpflanzt,  
Höhe mindestens 60-100 cm

Pflanzabstände bei Heckenpflanzungen:  
1,5 x 1,5 m

6.2 Die zu pflanzenden Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

6.3 Die gemäß Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens einem Jahr nach Baubeginn auszuführen.

6.4 Es wird empfohlen, die vorgesehenen Gehölzpflanzungen bzw. privaten Grünflächen auch über die Betriebsdauer der Anlage hinaus in größtmöglichem Umfang unter Einbindung in ein Biotopverbundsystem dauerhaft zu erhalten.

## 7. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, sind gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

## 8. Wasserwirtschaft

Grundwasser:

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

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z. B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

In Bereichen von Schwankungen des Grundwasserspiegels besteht die Gefahr von Setzungen des Bodens unter Auflast.

Altlasten und vorsorgender Bodenschutz:

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

**Niederschlagswasserbeseitigung:**

Die Grünflächen zur breitflächigen Versickerung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss selbst mit Aufstellen der PV-Module dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von breiten Abflusshindernissen möglichst frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, dichte Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss deutlich behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind in Hanglage unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen, weshalb Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig ist.

**Wassergefährdende Stoffe:**

Bei Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes, des Bayerischen Wassergesetzes und der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ (Anlagenverordnung) zu beachten. Die Verwendung von chemischen Mitteln bei der Pflege von Modulen und deren Aufständigung ist nicht zulässig.

**9. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bei Baumaßnahmen auf Bombenblindgänger und Munition zu achten. Gegebenenfalls ist die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst umgehend zu verständigen.

Sollten sich bei Aushubarbeiten optische oder geruchliche Auffälligkeiten im Hinblick auf mögliche Bodenverunreinigungen ergeben, ist der Aushub zu unterbrechen, das Aushubmaterial in dichten Containern mit Abdeckung zwischen zu lagern und das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen / Bodenschutz (Tel.: 08041-505-326 oder -505-364) sowie das Wasserwirtschaftsamt Weilheim zu benachrichtigen (Anzeigepflicht gemäß Art.1 BayBodSchG). Gegebenenfalls ist der Fundort des organoleptisch auffälligen Materials zu beproben.

**10. Immissionsschutz**

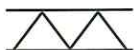
Eventuelle Emissionen, welche sich aufgrund der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ergeben können, z. B. Staubemissionen, sind von den Betreibern der Anlage zu dulden.

**11. Telekommunikation/Kabel/Leitungen**

Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen, der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Die Sicherheit und der Betrieb von Anlagen der Bayernwerk AG darf durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

**C) Nachrichtliche Übernahmen**

20 m-Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße



## D) Ordnungswidrigkeiten

1. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO.
2. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen durch Beseitigung, wesentliche Beeinträchtigung oder Zerstörung, erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

## E) Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat am 14.05.2024 gefasst und am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan i.d.F. vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan i.d.F. vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
4. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... ausgeführt (Parallelbeteiligung nach § 4 a Abs. 2 BauGB).
5. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde vom Stadtrat am ..... gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
6. Ausfertigung  
Geretsried, den .....

Michael Müller  
Erster Bürgermeister

7. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am ....., dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Geretsried

Michael Müller  
Erster Bürgermeister