

27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geretsried

- Bereich „SO Solarpark Geretsried Süd“ -

- 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. Anlass der Planänderung und Plangebiet	1
2. Planwerk	2
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen	2
4. Umweltbericht einschließlich Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	3

1. Anlass der Planänderung und Plangebiet

Die Stadt Geretsried hat am 14.05.2024 beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern, um an dem Standort „Geretsried Süd“, Fl.Nrn. 151 TF, 151/2 TF, 170 TF, Gemarkung Geretsried die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage planerisch vorzubereiten.

Der Änderungsbereich weist eine Fläche von ca. 4,55 ha auf.

Der Planbereich wird im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geretsried als „Sondergebiet Photovoltaik“ mit umgebender Gebietseingrünung, die zugleich dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dient, dargestellt. Für die Ausgleichsflächen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein differenziertes grünordnerisches und naturschutzfachliches Konzept verankert.

Im Hinblick auf die im Zuge der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes angestrebte Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage im Bereich „Geretsried Süd“ sind im Besonderen folgende Zielsetzungen von Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan von Bedeutung:

Landesentwicklungsprogramm 2013 einschließlich Teilfortschreibung 2023:

- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch [...], die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien, [...] (1.3.1, G).
- Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen (6.2.1, Z).
- Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden. An geeigneten Standorten soll auf eine Vereinbarkeit der Erzeugung von Solarstrom mit anderen Nutzungen dieser Flächen, insbesondere der landwirtschaftlichen Produktion sowie der Windenergienutzung, hingewirkt werden (6.2.3, G)
- Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden (5.4.1, G).

Regionalplan Oberland 2006:

- Die erneuerbaren Energien Biomasse, Sonnenenergienutzung und Geothermie sollen verstärkt erschlossen und nachhaltig genutzt werden (BX 3.4, Z).
- Die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen in der Region sollen weiterhin als wesentliche Bestandteile der Kulturlandschaft erhalten werden und den land- und forstwirtschaftlichen Betrieben als Existenzgrundlage dienen (BIII 1, Z).
- Die bestehenden landschaftsprägenden Strukturen wie z. B. Baumgruppen, Einzelbäume, Alleen, Hecken, Hage und Feldgehölze sowie geomorphologisch prägende Landschaftselemente sollen

grundsätzlich erhalten bleiben und ggf. durch Neupflanzungen ergänzt werden (Bl 2.5.1, Z).

Im Rahmen des nachfolgenden Umweltberichtes wird dargelegt, wie die weiteren Ziele und Grundsätze von Landes- und Regionalplanung berücksichtigt werden. Dabei werden auch die Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr „Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ vom 10.12.2021 gewürdigt.

2. Planwerk

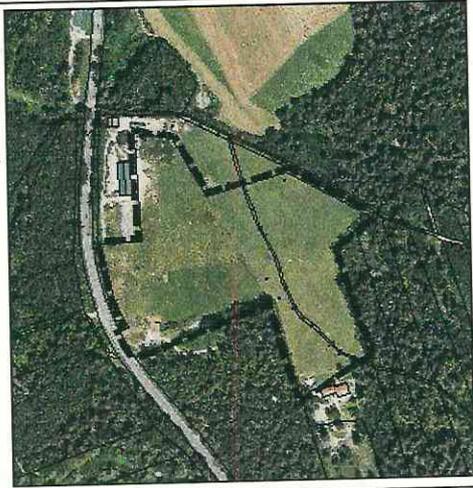
Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Legende und Begründung wurde im Maßstab 1:5.000 erstellt. Planzeichen sowie graphische und farbliche Darstellungen stimmen mit der Planzeichenverordnung 90 überein. Der Flächennutzungsplanänderung wird die vorliegende Begründung beigelegt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

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.

In der Biotopkartierung des Landesamtes für Umwelt sind für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes keine kartierten Biotope erfasst.

4. Umweltbericht einschließlich Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Bei dem im südlichen Gemeindegebiet von Geretsried, südlich der Staatsstraße St 2369 und östlich der Bundesstraße B 11, nördlich des Ortsteiles Stein gelegenen Plangebiet, handelt es sich um eine ehemalige, inzwischen verfüllte Kiesgrube. Aktuell wird das Plangebiet im Nordwesten als Hühnerweide, 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.	Der Änderungsbereich „Geretsried Süd“ wird als Sondergebiet Photovoltaik mit umgebender Gebietseingrünung, die zugleich dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dient, dargestellt.
Zielsetzung der Plandarstellung		Die Darstellung des Sondergebietes dient der Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage, womit ein Beitrag zum Ausbau regenerativer Energien und zum Klimaschutz unter Berücksichtigung der Zielsetzungen von Landesentwicklung und Regionalplanung sowie der Belange von Natur und Landschaft geleistet wird. Des Weiteren werden bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung eine umfangreiche Eingrünung der PV-Anlage zur Einbindung in die umgebende Landschaft planerisch vorbereitet.
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Der Änderungsbereich „Geretsried Süd“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Geretsried 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.	

	Bestand	Planung
<p>Schutzgut Tiere / Pflanzen</p>	<p>Das Plangebiet ist vor allem im zentralen Bereich durch Intensivgrünland (artenarme Wiesen und Weide) geprägt. Kleinfächig können extensiv genutzte, artenarme Grünlandbereiche sowie binsenreiche Feuchtwiesen ausgegrenzt werden. Neben Trittrasenbereichen sind im westlichen Plangebiet Säume, Ruderal- und Staudenfluren unterschiedlichen Artenreichtums ausgebildet. Darüber hinaus sind im Norden im Anschluss an das Plangebiet eine artenreiche Hecke und initiale Gehölzbestände und Einzelbäume ausgebildet. Heterogen ausgebildete Vorwälder finden sich im südlichen Plangebiet. Dort sind darüber hinaus Schotterwege und -flächen, ein Grasweg und ein kleiner Stall vorhanden.</p> <p>Dem Intensivgrünland, den artenarmen Grünflächen, den artenarmen Säumen, Ruder- und Staudenfluren sowie den un- und teilversiegelten Wegen und Lagerflächen kommt eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensräume zu. Dagegen erfüllen das mäßig extensiv genutzte, artenarme Grünland, die mäßig artenreichen Feucht- und Nasswiesen sowie die artenreiche Hecke, das initiale Gebüsch und die Einzelbäume aus einheimischen, standortgerechten Arten mittleren Alters ebenso wie die Vorwälder eine mittlere Bedeutung.</p>	<p>Mit der Planung ist im zentralen Änderungsbereich eine Veränderung der Vegetationsdecke/Nutzung verbunden. Die landwirtschaftliche Nutzung wird mit der Nutzung als Freiflächen-Photovoltaikanlage kombiniert. Ein Teil der Fläche wird als Randeingrünung gestaltet. Im Rahmen des grünordnerischen und naturschutzfachlichen Konzeptes, welches auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt wird, wird ein Pflege- und Entwicklungskonzept für die Gebietseingrünung festgesetzt, so dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen entsprechend kompensiert werden.</p>
<p>Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft</p>	<p>Das Plangebiet liegt im Bereich einer im Altlastenkataster des Landratsamtes Bad Tölz-Wolfratshausen als „Orterer Grube“ erfassten Altablagerung. Orientierende Untersuchungen führten zu dem Ergebnis, dass keine Gefährdung des Wirkungspfad des Boden-Grundwasser und keine Bedenken für die menschliche Gesundheit (Wirkungspfad Boden-Mensch) gesehen werden, dass jedoch bei einer Umnutzung des Geländes Auflagen, z. B. hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgen können. Dem Schutzgut Boden ist demzufolge eine geringe Bedeutung beizumessen. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer zu verzeichnen. Der Grundwasserstand liegt bei ca. 7 m unter Geländeoberkante (mittlere Bedeutung).</p> <p>Dem Änderungsbereich kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu, bedeutsame Kaltluftabflussbahnen sind nicht zu verzeichnen (geringe Bedeutung).</p>	<p>Mit dem Bau der Anlage sind keine Einflüsse auf die Oberflächengewässer oder das Grundwasser zu erwarten.</p> <p>Durch die geplanten Bodenverankerungen sind allenfalls geringfügige Eingriffe in den Boden und den Bodenwasserhaushalt möglich.</p> <p>Von einer Veränderung der lokalklimatischen Situation ist nicht auszugehen. Frischluftschneisen oder bedeutsame Kaltluftabflussbahnen werden nicht verbaut.</p>
<p>Schutzgut Landschaftsbild</p>	<p>Das Landschaftsbild ist durch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Als Vorbelastung sind die im Westen angrenzende Bundesstraße sowie die das Gebiet im Westen von Nord nach Süd querende Stromleitung zu werten. Strukturierende Elemente, wie z. B. Einzelbäume oder Gehölzgruppen fehlen im zentralen Plangebiet, befinden sich aber im Übergang zu den benachbarten Flächen, welche durch landwirtschaftlich und als Pfadfinderheim genutzte Gebäude und Waldflächen geprägt sind. Insbesondere aufgrund der umgebenden Waldflächen ist das Plangebiet kaum von außen einsehbar (geringe Bedeutung).</p>	<p>Mit der Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage wird das Landschaftsbild verändert. Jedoch beschränkt sich der visuelle Wirkraum der Anlage auf das im Südosten angrenzende Jugendgästehaus sowie auf kleinere Abschnitte im Nordosten. Darüber hinaus wird die Anlage von dem direkt an den Untersuchungsraum angrenzenden Abschnitt der B11 im Westen aus gut einsehbar sein.</p> <p>Durch die geplante Gebietseingrünung wird die Einsehbarkeit von den unmittelbar angrenzenden Bereichen weiter gemindert.</p>

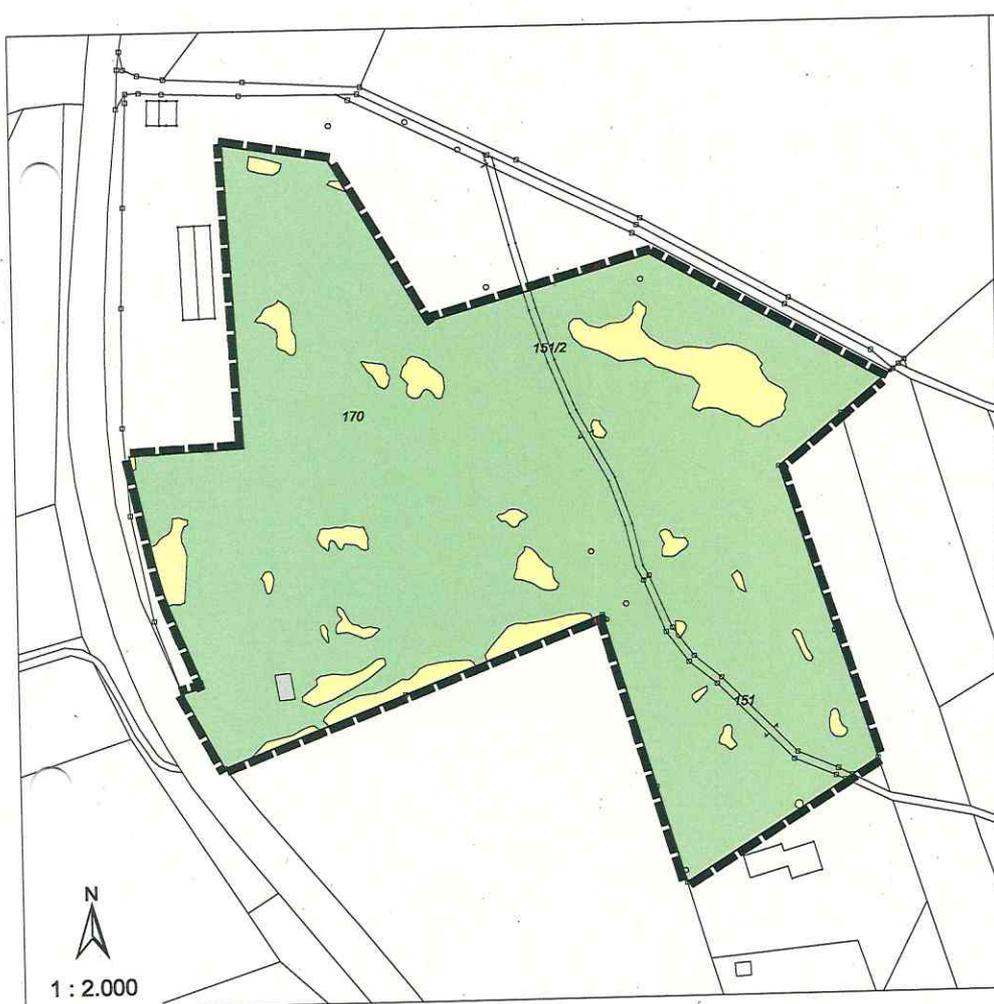
	Bestand	Planung
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes liegen keine relevanten Ausprägungen (z. B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor.	Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
Schutzgut Mensch	Dem Plangebiet kommt für den Menschen aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche zu. Gemäß landwirtschaftlicher Standortkartierung handelt es sich bei den Flächen um Grünlandstandorte mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen. Eine besondere Bedeutung für die Erholung ist dem Gebiet nicht beizumessen.	Die landwirtschaftliche Nutzung wird mit der Nutzung als Freiflächen-Photovoltaikanlage kombiniert. Durch Förderung von regenerativen Energien leistet das Vorhaben einen Beitrag zur Reduzierung der CO ₂ -Emissionen, was sich mittelbar positiv auf das Schutzgut Mensch auswirkt.
Wechselwirkungen zwischen und Schutzgütern	Es ist von keinen entscheidungserheblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern auszugehen.	
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete	Es ist von keinen entscheidungserheblichen Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete auszugehen.	
"Nullvariante"	Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten. Ein besonderes Biotopentwicklungspotential, das zur Ausprägung kommen würde, sofern von einer Umsetzung der Planung abgesehen wird, lässt sich für die Fläche nicht feststellen.	
Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass die Anlage auf weitgehend vorbelasteten Flächen errichtet wird, die keine hohen Bedeutungen für die Schutzgüter des Naturhaushaltes aufweisen und die Einsehbarkeit aufgrund der umgebenden Waldflächen auf wenige Teilflächen beschränkt ist. Weitere Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen werden im Rahmen der Bebauungsplanung/Genehmigungsplanung festgesetzt.	
Planungsalternativen	Bei der Standortwahl wurde berücksichtigt, dass das Plangebiet an einer übergeordneten Straße auf einer ehemaligen Deponie und außerhalb von naturschutzrechtlich geschützten Gebieten liegt.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.	
Empfehlung für die Kompensation	Sofern eine Kompensation erforderlich wird, sind für diese insbesondere Maßnahmen im Plangebiet, welche der Eingrünung der Anlage dienen, geeignet.	
Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren	Im Rahmen der Umweltprüfung kamen in Bezug auf die Bestandserfassung die Hinweise „Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ (StMB, 10.12.2021) sowie der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (StMB, 15.12.2021) zur Anwendung. Im Weiteren fand der Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ in der ergänzten Fassung vom Januar 2007 (OBB im BayStMI 2007) Anwendung.	
Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	Für die im Bericht enthaltenen Aussagen wurden folgende Quellen herangezogen: - Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern (http://www.umweltatlas.bayern.de) - Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Natur (http://fisnat.bayern.de/finweb/) - Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas - Stadt Geretsried: Flächennutzungsplan der Stadt Geretsried	
Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse	Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.	
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Außer den generell gültigen Monitoringaufgaben sind keine spezifischen Maßnahmen für den Planbereich erforderlich, bzw. können erst auf der Ebene der Bebauungs-/Genehmigungsplanung detailliert benannt werden.	

	Bestand	Planung
Schwerpunkt der Umweltauswirkungen	<p>Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit umgebender Gebieteingrünung planerisch vorbereitet.</p> <p>Mit der Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage wird das Landschaftsbild verändert, wobei sich der visuelle Wirkraum der Anlage aufgrund umgebender Wald- und Gehölzflächen auf wenige Bereiche beschränkt.</p> <p>Indem für die Errichtung der PV-Anlage Flächen in Anspruch genommen werden, denen weitgehend geringe Bedeutungen für Natur und Landschaft beizumessen sind und bei denen die Einsehbarkeit aufgrund bestehender Waldflächen und Gehölze beschränkt ist, wird ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes geleistet.</p> <p>Ob durch grundsätzliche Vermeidungsmaßnahmen und durch ökologische Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen auf der Anlagenfläche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts minimiert bzw. komplett vermieden werden können, ist auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen. Darüber hinaus ist zu prüfen, inwieweit ergänzende Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft erforderlich sind und ob durch diese Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vollständig vermieden werden können. Sofern eine Kompensation erforderlich wird, sind für diese insbesondere Maßnahmen im Plangebiet geeignet.</p>	

Geretsried, den _____

 Michael Müller
 Erster Bürgermeister (Siegel)

 Ute Wellhöfer
 (Planungsbüro U-Plan)
 Planfertiger



Umweltprüfung

1. Bewertung

- BNT ohne naturschutzfachlicher Bedeutung - 0 WP
- BNT mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung - 3 WP
- BNT mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung - 8 WP

2. Sonstiges

- Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Solarpark Geretsried Süd", Stadt Geretsried

Umweltprüfung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 157
"Solarpark Geretsried Süd", Stadt Geretsried

Karte 2: Bewertung

Stadt Geretsried
Karl-Lederer-Platz 1
82538 Geretsried

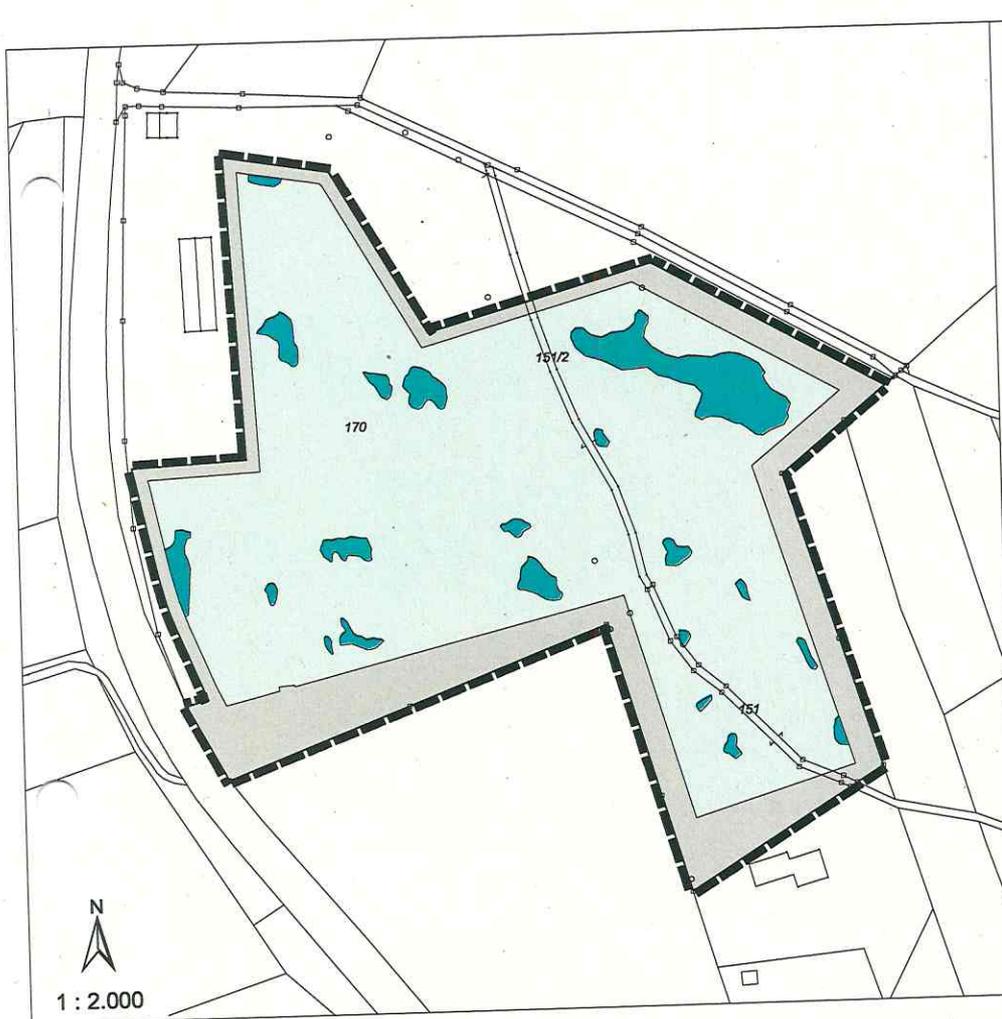
Stadt Geretsried

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf

U-Plan

Stand: 11.03.2025

1 : 2.000



Umweltprüfung

1. Beeinträchtigungsintensität, Ausgleichsbedarf

Formel zur Errechnung des Ausgleichsbedarf:
*Eingriffsfläche x Wertpunkte BNT der Eingriffsfläche
 im Ausgangszustand x Beeinträchtigungsfaktor*

- Ausgleichsbedarf für Eingriffe auf BNT mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung
 $32.454 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,36 = 35.050 \text{ WP}$
- Ausgleichsbedarf für Eingriffe auf BNT mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung
 $2.746 \text{ m}^2 \times 8 \text{ WP} \times 0,36 = 7.908 \text{ WP}$
- Eingriffsneutrale Flächen

Rechnerisch ermittelter naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf gesamt: 42.958 WP

2. Sonstiges

- Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Solarpark Geretsried Süd", Stadt Geretsried

Umweltprüfung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 157
 "Solarpark Geretsried Süd", Stadt Geretsried

Karte 3: Beeinträchtigungsintensität, Ausgleichsbedarf

Stadt Geretsried
 Karl-Lederer-Platz 1
 82538 Geretsried

Stadt Geretsried

Planungsbüro U-Plan
 Mooseurach 16
 82549 Königsdorf

U-Plan

Stand: 11.03.2025

N

 1 : 2.000



Umweltprüfung

1. Naturschutzfachliche Ziele der Ausgleichsflächen / Naturschutzfachliche Aufwertung

Die verschiedenen Ausgangszustände der Ausgleichsflächen können der Bestandskarte (Karte 1) sowie der Tabelle im Umweltbericht entnommen werden.

- Ziel: G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland - 8 WP
 Flächengröße: 6.535 m²
 Aufwertung in Abhängigkeit der verschiedenen Ausgangszustände gesamt: 32.284 WP
- Ziel: B112 Mesophile Gebüsche/Mesophile Hecken - 10 WP
 Flächengröße: 1.245 m²
 Aufwertung in Abhängigkeit der verschiedenen Ausgangszustände gesamt: 6.889 WP
- Ziel: B112 in Verbindung mit K132 Strauchgruppen in Verbindung mit Blühsäumen - 9 WP
 Flächengröße: 1.451 m²
 Aufwertung gesamt: 8.455 WP
- Ziel: W112 Waldmäntel frischer bis trockener Standorte - 9 WP
 Flächengröße: 695 m²
 Aufwertung in Abhängigkeit der verschiedenen Ausgangszustände gesamt: 1.390 WP

Naturschutzfachliche Aufwertung gesamt: 49.018 WP

2. Sonstiges

- Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Solarpark Geretsried Süd", Stadt Geretsried

Umweltprüfung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 157 "Solarpark Geretsried Süd", Stadt Geretsried

Karte 4: Naturschutzfachliche Ziele der Ausgleichsflächen

Stadt Geretsried
Karl-Lederer-Platz 1
82536 Geretsried

Stadt Geretsried

Planungsbüro U-Plan
Moosurach 16
82549 Königsdorf



Stand: 11.03.2025