

Bebauungsplan Nr. 69 „PV-Anlage Machtlfing Fl.Nr. 288“

Präambel

Die Gemeinde Andechs erlässt aufgrund

- §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 4, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221);
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) v. 14.08.2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371);
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) v. 22.08.1998, zuletzt geändert durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586)

diesen Bebauungsplan als Satzung.

Dieser besteht aus folgenden Teilen:

- Planzeichnung der Satzung in der Fassung vom 12.03.24 (Punkte A & B)
- Textteil der Satzung (vorliegend)
- Begründung mit Umweltbericht vom 12.03.24

A. Festsetzung durch Planzeichnung

B. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

C. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Bauland wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 2 BauNVO als sonstiges Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächenanlage" festgesetzt. Im Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächenanlage" sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zugelassen:

- Photovoltaikmodule in aufgeständerter Ausführung; ~~die Höhe dieser Anlagen ist auf 3,8 m ab bestehendem Gelände begrenzt.~~
- Wechselrichter, Transformatorstationen und Energiespeichergebäude.

1.2 Auf der Fläche für Landwirtschaft gemäß Planzeichen A.4 ist auch die Nutzung als Gartenland zulässig, nicht jedoch die Errichtung baulicher Anlagen gemäß Art. 2 Abs. 1 BayBO. Ausgenommen sind lediglich Gewächshäuser oder sonstige Anlagen zur gärtnerischen Nutzung.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundflächen

2.1 Die max. zulässige Grundflächenzahl gem. Planzeichen A. 3.2 beträgt 0,5, die Flächen für Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. A.5.1 bis A.5.3 sind Teil des Baulands.

2.2 Der Mindestreihenabstand zwischen den äußeren Kanten der Modulreihen beläuft sich auf mind. 3,0 m. Er wird als Horizontale zwischen Moduloberkante einer Modulreihe bis zur Modulunterkante der benachbarten Modulreihe gemessen.

2.2.3 Die Höhe der PV-Module ist auf 3,8 m ab bestehendem Gelände begrenzt.

3. Bauliche Gestaltung

3.1 Der Abstand zwischen Modulunterkante und Geländeoberkante muss mind. 0,8 m betragen.

3.2 Die Photovoltaikmodule sind mit einem Neigungswinkel von 15 bis 25 ° auszuführen.

3.3 Die Photovoltaik-Freiflächenanlage darf mit einem max. 2,0 m hohen sockellosen Zaun eingezäunt werden, der mind. 0,15 m Bodenabstand einhält. ~~Nur in aus Blendschutzgründen für die Verkehrssicherheit der St 2067 erforderlichen Bereichen darf die Zaunhöhe bis zu einer Gesamthöhe von max. 4,0 m überschritten werden.~~ Die Einzäunung ist auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nur am auf der der Baugrenze zugewandten Seite inneren Rand der Gehölzflächen gemäß Planzeichen A.5.1 bis 5.3 zulässig.

3.4 Für die Einzäunung sind ausschließlich Drahtgeflechtzäune aus Maschendraht oder Knotengeflecht zulässig. Eine blickdichte Ausführung in dunkelgrün, dunkelgrau oder schwarz ist nur entlang der St 2067 in den aus Blendschutzgründen erforderlichen Bereichen zulässig, ~~die gutachterlich nachzuweisen sind.~~

~~3.5.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur im 3 m Bereich um (Neben-)Gebäude (Trafo/Wechselrichter) zulässig.~~

~~3.6.3.5~~ In der ~~Anbauverbotszone~~ Bauverbotszone gemäß Planzeichenhinweis B.1.1 ist die Errichtung von baulichen Anlagen mit Ausnahme der gemäß Festsetzungen C.3.4 zulässigen Zäune und aufgeständerten PV-Modulen unzulässig.

4. Nebengebäude und Nebenanlagen

4.1 Gebäude als Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Gewächshäuser in der der Fläche für die Landwirtschaft.

4.2 Die Grundfläche der im Geltungsbereich zulässigen Transformatorstationen beträgt insgesamt max. 30 m², für den zulässigen Energiespeicher insgesamt max. 50 m².

4.3 Die maximal zulässige Wandhöhe der im Geltungsbereich zulässigen Transformatorstationen und Energiespeicher beträgt 3,0 m und wird gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante der Dachhaut des Gebäudes.

4.4 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur im 3-m-Bereich um (Neben-)Gebäude (Trafo/Wechselrichter) zulässig.

4.4.5 Zufahrten und Stellplätze sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 herzustellen.

5. Grünordnung

5.1 Zwischen und unter den Modulen ist im Bauland in der auf die Errichtung der Anlage folgenden Vegetationsperiode eine artenreiche Extensivwiese aus gebietsheimischem Saatgut bzw. durch Mahdgutübertragung zu entwickeln ~~bzw. aus blütenreichem, gebietseigenem Saatgut der Herkunftsregion Nr. 17, südliches Alpenvorland anzusäen.~~ Dabei sind folgende Pflegemaßnahmen durchzuführen: in den ersten 5 Jahren: 3-schürige Mahd (1. Schnitt ab 01.06.), danach 2-schürige Mahd (1. Schnitt ab 15.06.), jeweils mit Mähgutabfuhr. Bei der Mahd ist ein Mindestabstand von 10 cm über dem Boden einzuhalten. Alternativ ist nach der Entwicklungsphase von 3 Vegetationsperioden auch eine extensive Schafbeweidung mit max. 2 jährlichen

Weidegängen zulässig, der erste nicht vor dem 15. Mai. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.

- 5.2 In der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. A.57.1 sind die Gehölze dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfällen sind Gehölze spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen, sodass eine Mindestpflanzdichte von einem Gehölz je 10 m² dieser Fläche gegeben ist, sofern ~~keine Großsträucher~~vorhandener Gehölzaufwuchs zusätzliche Pflanzungen unmöglich machen.
- 5.3 In der Fläche zum Erhalt und zur Entwicklung von Bäumen (Obstbaumwiese) gem. A.57.2 sind die (Obst-)Bäume dauerhaft zu erhalten und durch Neu- und Nachpflanzungen in der folgenden Pflanzperiode zu ergänzen, so dass eine Mindestpflanzdichte von einem Obstbaum je 80 m² gegeben ist. Zu verwenden sind Hochstämme regionaltypischer Arten, mit Wurzelballen, mind. 3xv., StU. 14-16 cm.
- 5.4 Auf den Flächen gemäß Planzeichen A.57.3 ist spätestens in der auf die Errichtung der PV-Module folgenden Pflanzperiode eine mindestens 3-reihige Hecke herzustellen, welche während der gesamten Nutzungsdauer der Photovoltaik-Freiflächenanlage zu pflegen und zu erhalten ist. Bei Ausfall sind innerhalb der folgenden Pflanzzeit entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen.
- 5.5 Für die zur Pflanzung festgesetzten Sträucher und Bäume sind ausschließlich gebietsheimische, standortgerechte Laubgehölze ~~des Vorkommensgebiets 6.1, Alpenvorland~~ zulässig. Die Pflanzung muss mind. 10 verschiedene der zur Pflanzung empfohlenen Gehölze enthalten. Die Mindestpflanzgröße beträgt für Sträucher 5 Triebe, Höhe > 100 cm, für Bäume wurzelnackte Heister > 150 cm. In den 5 m tiefen Pflanzstreifen ist eine dreireihige Hecke zu pflanzen.
- 5.6 Die Pflanzung zwischen den Reihen ist versetzt anzuordnen. Zur äußeren Grundstücksgrenze im Norden und Osten ist ein Abstand von 2,0 m einzuhalten, Gehölze mit einer Höhe über 2 m müssen an der Nord- und Ostgrenze 4,0 m Grenzabstand einhalten. Die Hecke muss eine Mindesthöhe von 3,0 m erreichen, ausgenommen hiervon ist der Schutzbereich der 110 kV-Leitung. Der Pflanzabstand innerhalb einer Reihe beläuft sich auf 1,5 m, zwischen den Reihen für eine 5 m tiefe Pflanzung 1,0 m. Ggf. später erforderliche Rückschnitte sind dem natürlichen Gehölzhabitus entsprechend durchzuführen (geometrische Formschnitte sind nicht zulässig).

6. Arten- und Umweltschutz

- 6.1 Eine Beleuchtung der Anlage ist nicht zulässig.
- 6.2 Zur Reinigung der Solarmodule darf ausschließlich Wasser ohne Zusätze verwendet werden.

D. Hinweise

1. Allgemeines

- 1.1 Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizulegen, dem insbesondere die Bepflanzung, Einfriedungen sowie die Einhaltung der sonstigen einschlägigen Festsetzungen zu entnehmen sind.

2. Naturschutz

- 2.1 Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ i.d.F. der 32. Änderung der Landschaftsschutzverordnung vom

18.04.2023. Die Errichtung baulicher Anlagen bedarf i.d.R. einer Befreiung durch die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Starnberg.

Gemäß § 3 Abs. 1 Zif. 8 der Schutzgebiets-Verordnung bedarf auch die Beseitigung von Hecken, Bäumen oder Gehölzen einer Erlaubnis durch die Untere Naturschutzbehörde.

2.2 Aus artenschutzrechtlichen Gründen müssen Baum- und Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen, d.h. sie sind nur zwischen 1.10. und 29.2. zulässig.

2.3 Zum Schutz der Kronen- und Wurzelbereiche während der Bauzeit sind die Empfehlungen des Landratsamtes "Baumschutz auf Baustellen - Tipps zum richtigen Umgang mit Bäumen", Stand 2/2018 zu beachten.

2.3.2.4 Für eine Ansaat als Extensivwiese wird blütenreiches, gebietseigenes Saatgut der Herkunftsregion Nr 17, südlichen Alpenvorland, empfohlen.

2.5 Der Als Pflanzabstand für die Hecken zur Eingrünung wird innerhalb einer Reihe beläuft sich auf 1,5 m empfohlen, zwischen den Reihen für eine 5 m tiefe Pflanzung 1,0 m.

2.6 Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen als gebietsheimische, standortgerechte Laubgehölze des Vorkommensgebiets 6.1 Alpenvorland:

Sträucher:

Amelanchier ovalis - Felsenbirne
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Ribes alpina - Alpen-Johannisbeere

Cornus mas - Kornelkirsche
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Weißdorn
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hunds-Rose
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Bäume 2. Wuchsordnung

Acer campestre - Feld-Ahorn
Populus tremula - Zitter-Pappel
Sorbus torminalis – Elsbeere

Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogel-Kirsche

Obstbäume

Malus communis – Wildapfel

Pyrus communis – Holzbirne

Weitere gemäß Liste "Obstsorten für die Selbstversorgung im Landkreis Starnberg" der Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege am Landratsamt Starnberg i.d.F. vom Juli 2023.

3. Umwelt- und Denkmalschutz

3.1 Auf einen sparsamen Umgang mit Boden gemäß § 202 BauGB, u.a. während der Bauzeit, wird hingewiesen.

3.2 Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen (optische oder organoleptische Auffälligkeiten) des Untergrundes festgestellt, so darf der Aushub nur unter fachtechnischer Begleitung eines einschlägigen Ing.-Büros fortgeführt werden. Dieser Sachverhalt ist unverzüglich dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim und dem Landratsamt Starnberg zu melden (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Das Ausmaß der Verunreinigung ist dann durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und ein Dokumentationsbericht dem Landratsamt Starnberg – Fachbereich Umweltschutz – vorzulegen.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt Starnberg – Fachbereich Umweltschutz auf Verlangen vorzulegen.

~~3.2~~ ~~Sofern beim Aushub belastetes oder verunreinigtes Material vorgefunden wird, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Starnberg mitzuteilen. Es ist einer geordneten Entsorgung zuzuführen. Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter~~

~~natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich unbedenklich ist.~~

- 3.3 Im Geltungsbereich sind mit einiger Wahrscheinlichkeit aufgrund der angrenzenden Bodendenkmäler weitere, bislang unbekannte Bodendenkmäler vor- oder frühgeschichtlicher Zeitstellung zu vermuten. Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen daher zumindest einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG durch die Untere Denkmalschutzbehörde
- 3.4 Eventuell zu Tage tretende Funde und Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.
- 3.5 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen: Es sind die §§ 62 und 64 WHG zu beachten. Die Beseitigung des Niederschlagswassers von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

4. Verkehr und Immissionsschutz — und Energieversorgung

4.1 Der Geltungsbereich liegt unmittelbar an der St 2067. Das vorliegende Blendgutachten der SolPEG GmbH vom 30.05.2024 ist Bestandteil des Bebauungsplans und zu beachten. Bei Änderung des Bauvorhaben, z.B. der Belegungsplanung und verwendeter Moduloberflächen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines ergänzenden Gutachtens abzustimmen. Für die Belegungsplanung zur Baugenehmigung wird die Erstellung eines Blendgutachtens empfohlen.

4.2 Im Geltungsbereich befindet sich die 110-kV-Freileitung Murnau - Karlsfeld/West, Ltg. Nr. B81, Mast Nr. 123 - 124 der Bayernwerke Netz GmbH. Die Leitungsschutzzone dieser Freileitung beträgt 27,50 m, die Baubeschränkungszone im Mastbereich 123 - 124 beträgt 21 m beiderseits der Leitungssache.

- Im Bereich der Leitung darf ohne Zustimmung der Bayernwerk Netz GmbH, BAGE-THLL, weder Erdaushub gelagert noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau erhöhen.
- Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch hineingeraten können, müssen durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden.
- Zäune im Bereich der Schutzzone sind ggf. aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen (z. B. kunststoffummantelter Maschendraht, Holz) aufzustellen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu erden.
- Für Wartungs- und Reparaturarbeiten muss die Leitung für die Bayernwerk Netz GmbH jederzeit zugänglich sein.
- Auf die erhöhte Gefahr bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen wird ausdrücklich hingewiesen. Die Arbeitshöhen und weitere Sicherheitshinweise sind mindestens vier Wochen vor Baubeginn bei der Bayernwerk Netz GmbH, 110 kV Freileitung/Kabel Bau/Dokumentation, unter Angabe der bestehenden Höhe über Normal-Null, anzufragen.

4.1

E. Verfahrensvermerke

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 wurde vom Gemeinderat am 21.03.2023 gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs.1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom11.06.2024 hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs.2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom erfolgte mit Schreiben vom (§ 4 Abs.2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes in der Fassung vom, zuletzt geändert am, wurde vom Gemeinderat am gefasst (§10 Abs.1 BauGB).

ausgefertigt:

Andechs, den

.....

Georg Scheitz, Erster Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom, zuletzt geändert am in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Andechs, den

.....

Georg Scheitz, Erster Bürgermeister