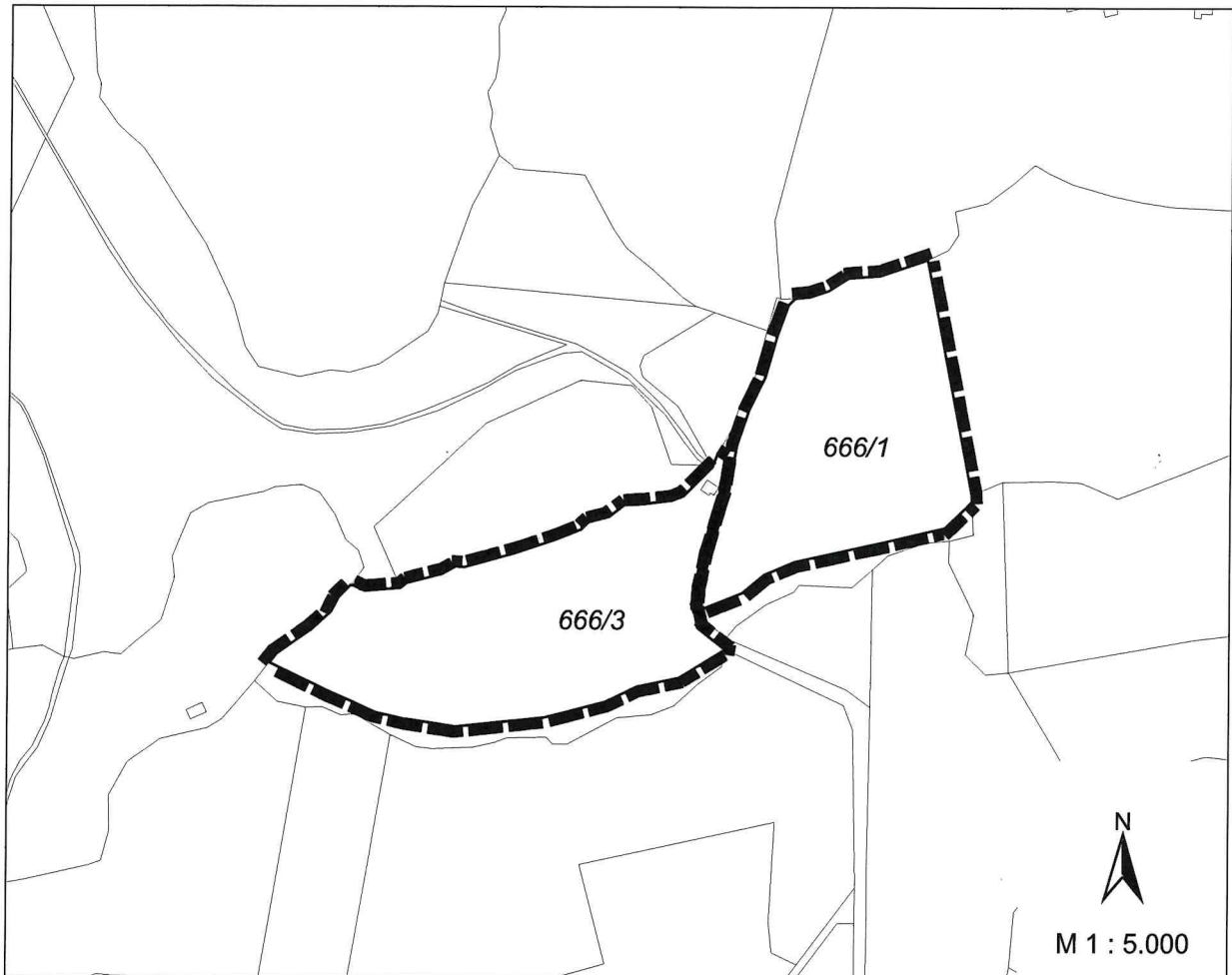


GEMEINDE ROTTENBUCH

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "SO SOLARPARK RISTLE"

für den aus der Planzeichnung ersichtlichen Bereich der Gemeinde Rottenbuch

Lageplan



Die Gemeinde Rottenbuch 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

Fassung vom: 27.02.2024

Geändert am: 27.01.2025

Planfertiger:

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



Auskünfte:

Gemeinde Rottenbuch
Klosterhof 42, 82401 Rottenbuch
Tel. 08867/9110-0 Fax 08867/9110-30
E-Mail: info@rottenbuch.de
Internet: www.rottenbuch.de



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "SO SOLARPARK RISTLE", GEMEINDE ROTTENBUCH

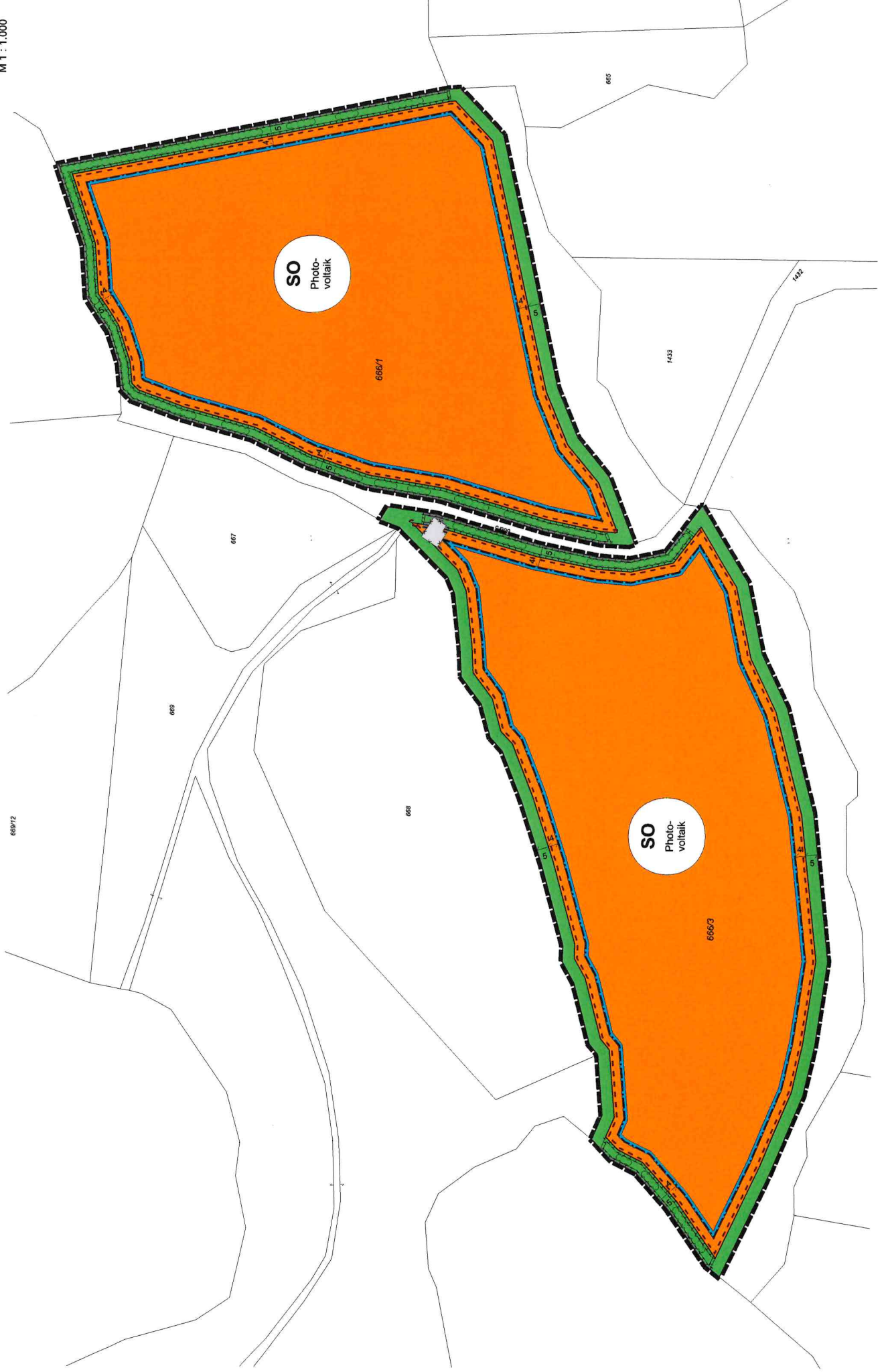
Fassung vom: 27.02.2024

Geändert am: 27.01.2025

Planfertiger: Planungsbüro U-Plan



M 1 : 1.000



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „SO Solarpark Ristle“, Gemeinde Rottenbuch

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 und Übergabestationen.

c) Die Nutzung ist befristet auf die mögliche Funktions- und Betriebszeit der Freiflächen-Photovoltaikanlage. Nach Nutzungsende ist die Anlage abzubauen und das Grundstück wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen. 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 100 m². Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,36.

3.2 Die maximal zulässige Höhe der Module beträgt 3,50 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 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. 2,50 m als Maschendrahtzaun und Stabgitterzaun zulässig.
 Temporäre Einfriedungen als Schutz gegen Wildverbiss sind zulässig.
 Zaunsockel sind unzulässig. Die Zaunkonstruktion muss mindestens 15 cm Freiraum zur natürlichen Geländeoberfläche belassen.

7. Grünordnung

7.1



Private Grünfläche (Strauchhecke)

Die private Grünfläche ist als freiwachsende, 2-reihige Strauchhecke zu gestalten und mit standortgerechten und heimischen Sträuchern gemäß Festsetzung 7.6 zu bepflanzen.

7.2



Private Grünfläche (Blühsaum)

Die private Grünfläche ist in den Bereichen außerhalb der Heckenpflanzung als extensiv genutzter Saumbereich zu entwickeln. Folgende Pflegemaßnahmen sind durchzuführen:

- Einschürige Mahd im Herbst mit Abtransport des Mähgutes
- Verzicht auf organische und mineralische Düngung
- Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden

7.3



Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche)

Die Ausgleichsfläche ist gemäß den Vorgaben der Festsetzungen 7.1 und 7.2 zu gestalten und zu pflegen.

7.4

Im Plangebiet sind eine organische oder mineralische Düngung sowie der Einsatz von Pestiziden unzulässig.

7.5

Einfriedungen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen oder einseitig mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen (s. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweisen).

7.6

Für die neu zu pflanzenden Sträucher sind standortgerechte und heimische Arten zertifiziert gebietseigener Herkunft aus dem Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland zu verwenden (s. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweisen sowie Liste heimischer Gehölzarten des Landratsamtes Weilheim-Schongau im Anhang der Begründung). Die Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Sträucher sind gleichwertig nachzupflanzen.

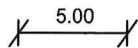
8. Werbeanlagen

Die Errichtung von Werbeanlagen ist unzulässig.
Informationstafeln sind an der Zaunanlage mit einer Ansichtsfläche von maximal 1 m² zulässig.

9. Geländeänderungen

Für die Errichtung der PV-Anlage dürfen keine Aufschüttungen oder Abgrabungen vorgenommen werden. Die PV-Anlage ist auf dem bestehenden Geländeniveau zu errichten.

10. Sonstige Festsetzungen



Maßzahl in Metern, z. B. 5,00 m

B) Hinweise

1. 666/1 Flurstücksnummer, z. B. 666/1

2. — Flurgrenze

3.  Zu entfernendes Nebengebäude

4. Ausgestaltung der Anlage

- 4.1 Die Anlage ist so auszuführen, dass in Bezug auf die elektromagnetischen Felder die Schutz- und Vorsorgewerte gemäß 26. BImSchV eingehalten werden.
- 4.2 Die Gründung der Anlage ist mittels Schraub- und Rammfundamenten aus Magnelis-Stahl oder aus anderen zinkarmen Materialien durchzuführen.
- 4.3 Die Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit der Freiflächen-PV-Anlage ist gemäß den Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr zu gewährleisten.

5. Grünordnung/Freianlagen

5.1 Pflanzliste

Als standortgerechte und heimische Sträucher sowie als Kletterpflanzen 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)

Kletterpflanzen

Clematis vitalba (Waldrebe)
Hedera helix (Efeu)

Rosa arvensis (Ackerrose)
Rosa canina (Hundsrose)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Pflanzqualitäten:
Sträucher, verpflanzt,
Höhe mindestens 60-100 cm

- 5.2 Die gemäß Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens einem Jahr nach Baubeginn auszuführen.
- 5.3 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.

6. Artenschutz

Zum Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (r2 Landschaftsarchitektur, 22.01.2024). Derer zufolge sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der geschützten Tier- und Pflanzenarten durchzuführen:

- Vermeidung von Beleuchtung im Bereich der Waldränder
- Anlage von Ruderal- und Krautflächen in den Randbereichen der geplanten PV-Anlage
- Rodungsmaßnahmen und Bauelfreimachung außerhalb der Brutzeit, d. h. in der Zeit zwischen 1. Oktober und 27. Februar). Sollten die Arbeiten innerhalb dieser Zeit stattfinden, sind die Flächen im unmittelbaren Vorfeld auf Individuen zu überprüfen.

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/Bodenschutz

Gewässerunterhaltung oberirdischer Gewässer:

Innerhalb eines Uferstreifens von 5 m Breite beidseitig entlang des namenlosen Baches dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z. B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

Grundwasser- und Untergrundverhältnisse:

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. Gründungspfähle oder Bodenanker), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Altlasten und vorsorgender Bodenschutz:

Der Eintrag von Stoffen (insbesondere Zink) aus der Trägerkonstruktion der Anlage in den Boden oder das Grundwasser ist zu vermeiden.

Die/Das Bodenfeuchte/-milieu kann Einfluss auf die Materialeigenschaften und die Lösungsprozesse von Stoffen der Fundamente haben. Eine dahingehende Prüfung sollte im Vorfeld der Baumaßnahmen stattfinden.

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 der BBodSchV zu verwerten.

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 Hanglagen 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

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

10. 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.

11. Immissionsschutz

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

12. Baumwurf

Aufgrund angrenzender Waldbestände, die Endhöhen von ca. 30 m erreichen können, kann es im südlichen und nördlichen Plangebiet durch Sturmwurf und Astabbrüche zu Schäden an der Solaranlage kommen.

C) 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 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, durch Beseitigung, wesentliche Beeinträchtigung oder Zerstörung, erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

D) Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 15.12.2021 gefasst und am 15.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan i.d.F. vom 27.02.2024 hat in der Zeit vom 23.04.2024 bis 24.05.2024 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

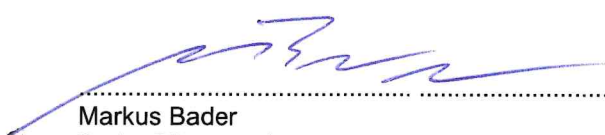
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 27.02.2024 hat in der Zeit vom 23.04.2024 bis 24.05.2024 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan i.d.F. vom 27.01.2025 hat in der Zeit vom 10.04.2025 bis 12.05.2025 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan i.d.F. vom 27.01.2025 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.04.2025 bis 12.05.2025 ausgeführt (Parallelbeteiligung nach § 4 a Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom 27.01.2025 wurde am ^{12.11.25} 01.12.2025 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).


Gemeinde Rottenbuch, den ^{14.11.2025}


.....
Markus Bader
Erster Bürgermeister



2. Der Bebauungsplan wurde aus der 4. Flächennutzungsplanänderung entwickelt. Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich.
3. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am ^{01.12.} 01.12.; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom ^{27.01.25} 27.01.25 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Gemeinde Rottenbuch, den ^{27.11.2025}


.....
Markus Bader
Erster Bürgermeister

