



Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan

“Bebauungsplan Nr. 14
Sondergebiet Solaranlage“
Gemeinde Greiling

Begründung

für das Gebiet Gemarkung Greiling, Fl.Nr. 407/4

Planungsträger Gemeinde Greiling
Schulweg 2
83677 Greiling
Tel.: 08041 9044
Fax: 08041 7822-70, e-mail: Gemeinde.Greiling@t-online.de

Planung IB Dipl.-Ing. Stephan Götze
c/o Ing.-Büro Dr. Götze, UHL Jena
Lutherstraße 131
07743 Jena
Tel.: 03641/575956 Mobil: 0163/6958869
Fax: 03641/575954, e-mail: s.goetze@buero-goetze.de

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Begründung	3
1.1 Einleitung.....	3
1.2 Betroffene Flurstücke und bestehende Nutzung.....	3
1.3 Ziel der Planung	5
1.4 Alternativflächenprüfung	6
2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
2.1 Bestandserfassung	8
2.2 Maßnahmenkonzept	8
3. Übergeordnete Örtliche Bauleitplanung.....	10

1. Anlass und Begründung

1.1 Einleitung

Erneuerbare Energiequellen weisen den Weg in die Zukunft. Sie sind unerschöpflich, schonen unsere Umwelt und schützen Klima und Atmosphäre. Deshalb wird die Frage nach den künftigen Energieformen zunehmend zu Gunsten erneuerbarer Energiequellen beantwortet. Die Sonne liefert uns täglich das 15.000fache des gesamten, momentanen Energiebedarfs. Photovoltaikmodule wandeln das unerschöpfliche Sonnenlicht ohne Emission von Schadstoffen oder Lärm direkt in elektrische Energie um.

Die Gemeinde Greiling möchte die baurechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer bürgerbeteiligten Freiflächen-Photovoltaikanlage in der Gemarkung Greiling, Fl.Nr. 407/4, durch die Aufstellung eines Bebauungsplans schaffen, die emissionsfreien Strom produzieren und diesen in das öffentliche Stromnetz einspeisen soll.

Die Fläche umfasst das südliche Flugplatzgelände nördlich der B 472. Der Flugplatz Greiling wurde bereits in den 20er Jahren als Notlandeplatz angelegt und in der Nachkriegszeit durch das U.S.-Militär bis 1991 als Bo Baker Airfield der Flint-Kaserne Bad Tölz (stationierte Spezialeinheit Green Berets und NCO-Academy) genutzt. In dieser Zeit wurden die bestehenden Hangars, Hallen, das asphaltierte Rollfeld und die Start- und Landebahn (verdichtete Wiesenlandebahn) errichtet bzw. angelegt. Die PSP-Lochplatten, die als Bahnbefestigung der Start- und Landebahn dienten, wurden mittlerweile abmontiert (Quelle: Bo Baker Airfield - Bad Tölz - geschichtsspuren.de - Forum). Auf der kleinen Fläche zwischen asphaltiertem Rollfeld und Wiesenlandebahn sind diese noch vorhanden.

Gegenwärtig wird der Flugplatz u.a. durch die Luftsportvereinigung Greiling (LSV) für die Sportfliegerei genutzt ("Segelfluggelände Greiling"). Der Flugplatz wird zukünftig durch die planfestgestellte Neubautrasse der B 472 Ortsumfahrung Bad Tölz des Staatlichen Bauamtes Weilheim durchquert. Dadurch kann das südliche Flugplatzgelände nicht weiter als solches genutzt werden und soll zum Standort für eine bürgerbeteiligte Freiflächen-Photovoltaikanlage entwickelt werden. Die entstehende Zwickel- bzw. Restfläche wird durch die B 472neu im Norden und durch die B 472alt im Süden, die zur Gemeindeverbindungsstraße (GVS) umgewidmet werden soll, eingefasst. Im Westen begrenzt die Fläche ein öffentlicher Weg. Hier beginnt westlich anschließend die Ortslage der Stadt Bad Tölz mit aufgelockerter Wohnbebauung (Wohnblöcke, Kindergarten, Schule). Die Gemeinde Greiling hat die Fläche von der BImA – Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erworben. In diesem Zusammenhang ist der Rückbau der Flugplatz-Altgebäude geplant (vgl. Anlage – Orientierende Bausubstanzerkundung Schadstoffkataster/Rückbaukonzept, Ing.-Büro f. Materialreports und Umweltanalytik GmbH v. 22.04.2021).

Die Aufstellung des "Bebauungsplan Nr. 14 Sondergebiet Solaranlage" nach § 2 Abs. 1 BauGB wurde in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Greiling am 15.09.2020 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte.

Der neu zu überplanende Bereich soll zukünftig als Sondergebiet gemäß §11 Abs. 2 BauNVO mit Zweckbestimmung "Photovoltaik" ausgewiesen werden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den **Vorentwurf** des "Bebauungsplan Nr. 14 Sondergebiet Solaranlage" (Fl.Nr. 407/4, Gemarkung Greiling) in der Fassung vom 30.06.2021 sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 22.07.2021 bis 03.09.2021 stattgefunden.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den **Entwurf** des "Bebauungsplan Nr. 14 Sondergebiet Solaranlage" (Fl.Nr. 407/4, Gemarkung Greiling) in der Fassung vom 07.12.2021 sowie die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 30.12.2021 bis 11.02.2022 stattgefunden.

1.2 Betroffene Flurstücke und bestehende Nutzung

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) umfasst die Fl.Nr. 407/4 Gemarkung Greiling mit einer Fläche von ca. 2,825 ha ca. 28.250 m² (zeichnerisch ermittelt). Die gehölzfreien Wiesen mit verdichteter befahrbarer Wiesenlandebahn und die geschotterten Flächen werden derzeit im Kontext zum Flugplatzbetrieb und als PKW-Stellflächen von Spazier- und Gassigänger – auch als Ausgangspunkt für den hobbymäßig betriebenen Modell- und Drohnenflug genutzt. Die zum Abriss vorgesehenen Bestandsgebäude werden nicht mehr aktiv bewirtschaftet. Der

die Start- und Landebahn umlaufende geschotterte Ringweg wird als Spazierweg von den Anwohnern aus dem Umfeld (u.a. Gassigänger) genutzt.



Abbildung 1: DOP - Digitales Orthophoto, Quelle: BayernAtlas, gedruckt 06/2021



Abbildung 2: aktuelle Nutzung und B 472 geplanter Geltungsbereich - (Blickrichtung Süden, Quelle: VSP GmbH & Co.KG, Drohnenbefliegung 06/2021)



Abbildung 3: aktuelle Nutzung und B 472 geplanter Geltungsbereich - (Blickrichtung Osten, Quelle: VSP GmbH & Co.KG, Drohnenbefliegung 06/2021)

1.3 Ziel der Planung

Der Anteil Erneuerbarer Energien am Gesamtstromverbrauch der Gemeinde Greiling wird sich durch die geplante Anlage von 28% auf ca. 111% erhöhen (Quelle: Energieatlas Bayern/Statistik Erneuerbare Energien, Stand 31.12.2018) und damit einen signifikanten Beitrag zum Erreichen der Klimaschutzziele im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen (100 % Erneuerbare Energien bis 2035) leisten. Durch die Anlage werden CO₂ Emissionen in Höhe von ca. 1.397.000 kg pro Jahr vermieden.

Die Photovoltaik-Freiflächenanlage wird innerhalb der Baugrenze des SO-Gebietes errichtet. Die Module bzw. Modultische sowie alle erforderlichen baulichen Anlagen, wie die Trafostation, können mit einer max. Höhe bis ca. 3,5 m ü. GOK errichtet werden. Die Modulaufstellung könnte sowohl in Ost-West-Lage als auch in Nord-Süd-Lage erfolgen. Zur Umwandlung des Gleichstromes in netzkompatiblen Wechselstrom ist die Installation von mehreren String-Wechselrichtern an der Unterkonstruktion erforderlich.

Die technische Planung sieht eine Ost-West-Lage mit einer Modulneigung von 20° nach Süden vor. Es könnten im Endausbau ca. 5.630 Module (elekt. Leistung je Modul 355 Wp oder höher) aufgestellt werden. Die Trafo- und Übergabestation wird im Südosten der Projektfläche errichtet, um etwaige Erdarbeiten im Zuge der Netzanbindung der PV-Anlage gering zu halten. Die Gesamtleistung der Anlage wird ca. 2.000 kWp erreichen.

Das Gelände unterhalb der Module wird nicht versiegelt. Das Modulgestell wird durch in das Erdreich eingerammten Pfosten befestigt, von denen keine Versiegelung ausgeht. Die Abschattung der Grundfläche durch die Modultische wirkt damit nicht wie eine Flächenversiegelung. Erfahrungen mit bereits in Betrieb befindlichen Anlagen zeigen, dass die Vegetation unterhalb der Modultische weiterhin bestehen bleibt und sich auch mit indirekter Sonneneinstrahlung gut entwickelt. Der untere Modulrahmen befindet sich mindestens 0,8 m über Gelände. Eine Beweidung oder Mahd ist damit gut möglich.

Die Versiegelung durch die Trafostation [GR 1, Grundfläche bauliche Anlagen i.S. von Gebäuden (Trafostation)] wird sich auf max. 30 m² im geplanten Baufeld SO 2 beschränken. Der bestehende geschotterte Ringweg bleibt mit einer Fläche von 600 m² als Sonderhabitat für die Zauneidechse und

als bauzeitlich nutzbare Erschließung erhalten (GR 2, Grundfläche bauliche Anlagen i.S. des bestehenden geschotterten Weges). Die Beanspruchung von Grundfläche durch die Freiflächen-Photovoltaikanlage (GR 3, Grundfläche bauliche Anlagen i.S. von Photovoltaikanlagen) wird sich auf max. 10.700 m² im geplanten Baufeld SO 1 beschränken.

Die Photovoltaik-Freiflächenanlage wird zu Sicherheitszwecken umlaufend mit einer ca. 2 m hohen Zaunanlage als Maschendrahtzaun + 0,2 m hohen dreireihigen Übersteigschutz (gerade auf Zaun aufsitzend, ohne Abwinkelung) eingefriedet und mit Toranlagen ausgerüstet. Der geplante Abstand von 15 cm zwischen Zaun und dem vorhandenen natürlichen Gelände (GOK) dient dem ungehinderten Abfließen von Niederschlägen sowie dem Arten- und Naturschutz.

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches werden die Hauptkabel bis zur Trafostation im Südosten gebündelt in einem Strang in bodenschonender Bauweise auf einer Länge von ca. 200 m erdverlegt. Weitere Erdarbeiten zur Kabelverlegung sind nicht geplant.

1.4 Alternativflächenprüfung

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Flächengröße von ca. 3 ha, seiner Vornutzung als ehemaliges Flugplatzgelände mit Gebäudebestand und seiner räumlichen Lage als zukünftig "gefangene Zwickelfläche" zwischen der B 472(alt) (zukünftig GVZ – Gemeindeverbindungsstraße) im Süden und der B 472(neu) im Norden, für eine Photovoltaiknutzung in besonderer Weise geeignet. Die Fläche wird dadurch zukünftig durch den KfZ-Verkehr von zwei Seiten eingefasst und verlärmert. Das Flurstück Fl.Nr. 407/4, Gemarkung Greiling stellt eine Konversionsfläche aufgrund der o.g. Vornutzung i.S. des Erneuerbaren-Energien-Gesetz (EEG) dar. Eine geeignete Alternativfläche mit vergleichbarer Flächengröße und Eignung gemäß EEG ist im Gemeindegebiet Greiling nicht vorhanden.

Der Hinweis der Stadt Bad Tölz in der Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes vom 09.08.2021 zur Entwicklung von Siedlungsflächen entsprechend dem sog. "Anbindegebot" gemäß der Nr. 3.3 des Landesentwicklungsprogrammes (LEP - Stand 01.01.2021) wurde geprüft. Nachfolgend wird die Flächenbewertung der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde (Stellungnahmen vom 17.06.2021 (vorab) und vom 21.07.2021 (TöB zum Vorentwurf) zitiert:

>Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 6.2.1 Z sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen. Die weitere Entwicklung der Energieversorgung der Region soll sich nachhaltig vollziehen. Dabei soll darauf hingewirkt werden, verstärkt erneuerbare Energiequellen zu nutzen (vgl. Regionalplan Oberland (RP 17) B X 3.1 G). Demnach entspricht die Errichtung einer Solaranlage grundsätzlich den Zielen des LEP und des RP 17 und damit den raumordnerischen Erfordernissen einer nachhaltigen Energieversorgung.

Gemäß LEP 6.2.3 G sollen Freiflächen-Photovoltaikanlagen (dementsprechend auch Solaranlagen) möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden, da diese das Landschafts- und Siedlungsbild beeinträchtigen können. Laut Begründung des LEP zählen zu den vorbelasteten Standorten i.S. einer Beeinträchtigung des Landschafts- und Siedlungsbildes zum Beispiel Standorte entlang von Infrastruktureinrichtungen (Verkehrswege, Energieleitungen etc.) oder Konversionsstandorte.

Der für die Errichtung der Solaranlage vorgesehene Standort kann nach LEP 6.2.3 G als vorbelasteter Standort gewertet werden, da er südlich an die Bundesstraße 472 angrenzt und auf einer südlichen Teilfläche des Flugplatzes Greiling realisiert werden soll.<

Die geplante Photovoltaiknutzung stellt aufgrund dessen - übereinstimmend mit der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern - für die Gesamtfläche und deren Vornutzung eine geeignete Nutzungsform dar.

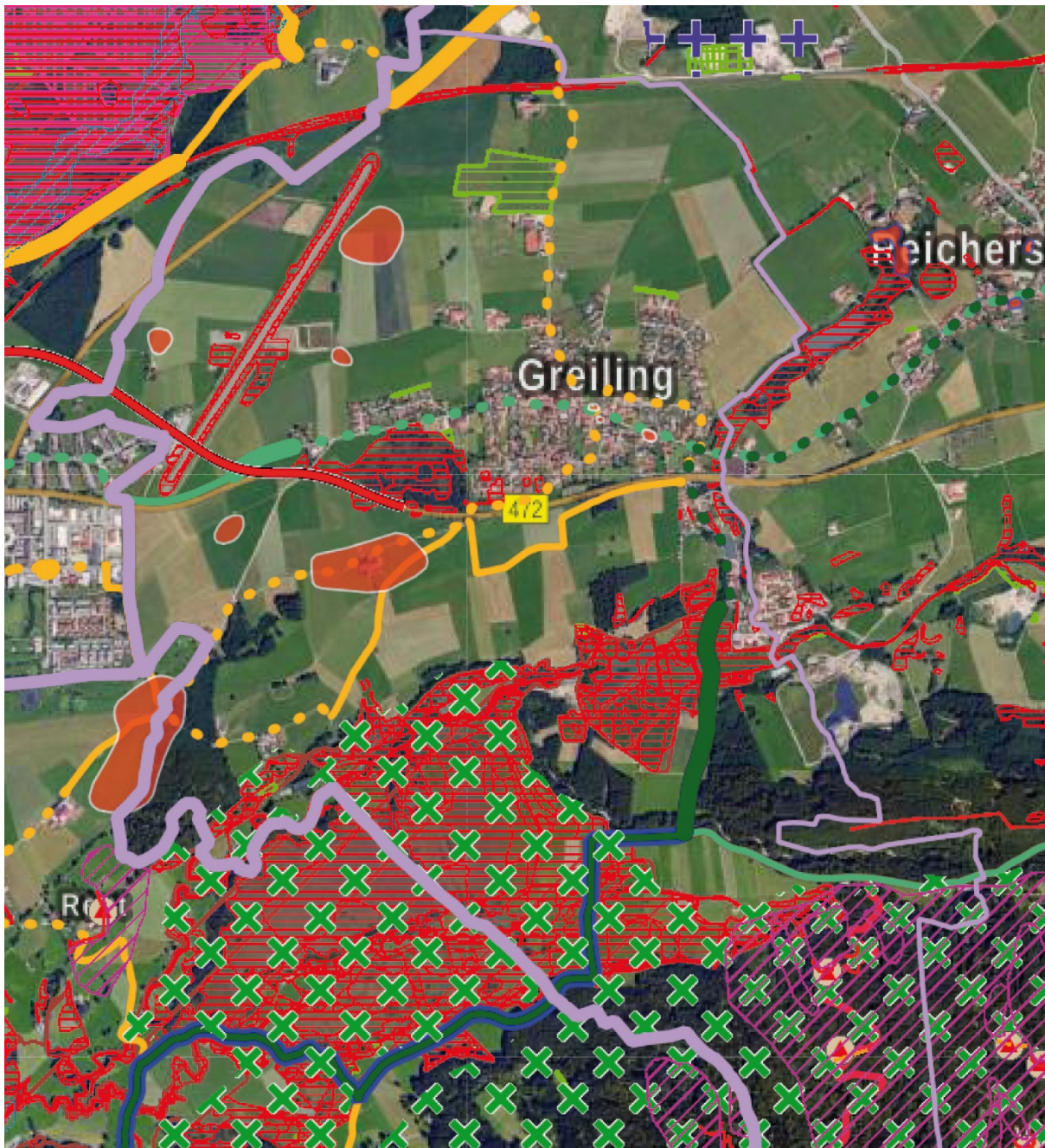


Abbildung 4: Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete (NSG/LSG) rot schraffiert, Flächen der Biotopkartierung (Inselartig, flächig und linear auf dem Flugplatzgelände - rot schraffiert), Natura2000-Gebiete - FFH/VSG (FFH braun schraffiert, VSG rot flächig), Bodendenkmäler - Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung (Inselartig - rot-braune Solid-Schraffur, Landschaftliches Vorbehaltsgebiet der Regionalplanung (grüne Kreuze) (Quelle: BayernAtlas, gedruckt 10/2021)

Ein Überblick über die die Raumnutzung im Gemeindegebiet Greiling gibt Abbildung 4. Demnach werden alle übrigen restriktionsfreien Flächen landwirtschaftlich genutzt oder sind mit Wald bestockt und damit ebenfalls nicht für eine Photovoltaiknutzung in besonderer Weise geeignet.

Gemäß der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde vom 21.07.2021 kann mit der Planung den Vorgaben der Landesentwicklung, der Regionalplanung und dem Prinzip der Konzentrationsplanung entsprochen werden.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

2.1 Bestandserfassung

Für die arten- und naturschutzrechtliche Beurteilung und Kompensationsermittlung wurde eine Bestandsaufnahme der Wiesenflächen von Dipl.-Biologin Cornelia Schuster (vgl. Anlage – "Kartierungsbericht zum geplanten Solarpark Greiling", Dipl.-Biologin Cornelia Schuster, Gotha 06/2021) i.Z. der Vorbegehungen am 26. und 27.05.2021, u.a. in Begleitung von Hr. Kaschek von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen, vorgenommen. Entsprechend der Ergebnisse wurde die Einordnung der Fläche(n) in Schutzkategorien sowie Biotoptypen vorgenommen und entsprechende natur- und artenschutzfachliche Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen benannt, die in der weiteren Planung bzw. in das fortlaufende B-Planverfahren integriert wurden (als Festsetzungen im B-Plan im Zusammenhang mit dem Umweltbericht). I.Z. der TÖB-Beteiligung zum Vorentwurf wurde darauf aufbauend die Vorlage einer saP – speziellen artenschutzrechtliche Prüfung durch die Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen gefordert (Stellungnahme UNB LK Bad Tölz-Wolfratshausen vom 09.09.2021), die als Anlage zur Begründung beiliegt.

2.2 Maßnahmenkonzept

Gemäß Planzeichnung werden Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Für den vorsorgenden Arten- und Naturschutz, Grund-, Oberflächenwasser- und Bodenschutz werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Vermeidungsmaßnahme V 1: Festgesetzt wird der dauerhafte Erhalt der Wiesenbiotope im SO 1 Gebiet. Die Wiesenflächen im SO 1-Gebiet sind frei von synthetischen Düngergaben, Pestiziden und Gülle extensiv durch eine 2-schürige Mahd (Schnitte Anfang/Mitte Juni, Anfang/Mitte September) zu pflegen. Das Schnittgut ist zu entfernen. Eine alternative Beweidung mit Schafen 2 x jährlich (Anfang/Mitte Juni, Anfang/Mitte September, 4 - 5 Mutterschafe mit Lämmern pro ha und Tag) ist zulässig. Mulchen der Flächen und eine Nutzung als Dauerstandweide sind nicht zulässig.

Der geschotterte Weg kann aus ökologischer Sicht verbleiben, da er wärmeliebenden Arten wie der Zauneidechse als Sonderhabitatfläche dient.

Vermeidungsmaßnahme V 2: Um die Eingriffe in die potentiellen Zauneidechsenhabitate so gering wie möglich zu halten, dürfen die nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen nicht während der Bauarbeiten (z.B. als Baustelleneinrichtung oder Lagerplatz) zusätzlich beansprucht werden und sind durch eine gut sichtbare Absperrung vom Baugebiet abzugrenzen.

Vermeidungsmaßnahme V 3: Mit Einsetzen der Dämmerung entsprechend dem Jahresgang des Sonnenunterganges sind die Bautätigkeiten zu beenden (nicht nachts, um die nächtliche Jagdaktivität der Fledermäuse nicht zu beeinträchtigen).

Vermeidungsmaßnahme V 4: Zum Schutz der Zauneidechse und um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist die Fläche im Frühjahr (April/Mai) durch einen Fachgutachter auf Vorkommen der Zauneidechse zu kontrollieren. Sollte keine Population festgestellt werden, entfallen die nachfolgenden Festsetzungen. Sollte die Zauneidechse jedoch auf der Fläche nachgewiesen werden, sind Artenschutzmaßnahmen notwendig.

Falls ein Vorkommen nachgewiesen wird, ist zum Schutz der Zauneidechse und für den Erhalt des Habitats die Bautätigkeit innerhalb der Aktivitätsphase der Tiere nur im Zeitraum 1. April bis 30. Mai bzw. 1. August bis 30. September zulässig.

Abweichend davon sind Bautätigkeiten außerhalb der zulässigen Bauzeiten nur zulässig, wenn ein nachgewiesenes Vorkommen der Zauneidechsen vor Baubeginn umgesiedelt und für die Dauer der Arbeiten die Art vergrämt wird, um ein erneutes Einwandern von Individuen in die Fläche zu verhindern. Dafür sind als CEF-Maßnahme auf der Fläche geeignete artgerechte fachlich erprobte Methoden zum Fang und zur Umsiedeln von Zauneidechsen in der Aktivitätszeit der Tiere umzusetzen. Eingefangene Individuen sind auf die beiden für den Neubau der B 472 Nordumfahrung Bad Tölz bereits angelegten Zauneidechsen-Flächen nördlich des Bebauungsplans umzusiedeln (Maßnahmenfläche A3 CEF-T nördlich des Plangebietes zum Neubau der B 472 Nordumfahrung Bad Tölz, vgl. Plan der landschaftspflegerischen Maßnahmen Blatt 9.2 / 3 T, Staatliches Bauamt Weilheim). Zusätzlich ist die Aufstellung von Reptilienschutzzäunen vor der nächsten Reproduktionsperiode der Zauneidechse zwischen 1. Oktober und 31. März als CEF-Maßnahme umzusetzen. Die Anlage der Reptilienschutzzäune sollte vorhandenen Strukturelementen, wie bspw. bestehenden Böschungen folgen. Nach Bauende sind die Reptilienschutzzäune wieder zu entfernen,

um eine Wiederbesiedlung zu ermöglichen.

Falls die Zauneidechsenhabitate weder erhalten noch ersetzt werden können, kommt eine Ausnahme in Betracht. Diese muss bei der Regierung von Oberbayern beantragt werden.

Eine Bauzeit in der Winterruhe einer bestehenden Population ist nicht zulässig.

Vermeidungsmaßnahme **V 5**: Innerhalb der gesetzlich festgelegten Brutzeit (vom 1. März. - 30. September eines Jahres) ist eine Woche vor Beginn der Bautätigkeit die Fläche von einem anerkannten Ornithologen zu begutachten, um Bruten der Feldlerche und Goldammer oder anderen Vogelarten und damit den Tötungsstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, auszuschließen. Beim Fund von Nestern dürfen die Arbeiten erst nach Beendigung der Bruten durchgeführt werden.

Vermeidungsmaßnahme **V 6**: Für den Erhalt der "Seggen- und binsenreichen Naßwiesen" im Südwesten sind die Bautätigkeiten in diesem Bereich nur in Trockenperioden durchzuführen. Zulässig ist das bauzeitliche lineare Vorwärts- und Rückwärtsbefahren der Naßwiesen mit Baufahrzeugen auf ausgelegten Baumatten und Holzbohlen. Das Auslegen von befahrbaren Stahlplatten ist unzulässig. Vorzugsweise sind die Arbeiten mit einer hydraulischen Pfahllamme mit Gummiketten und leichtem Gerät durchzuführen. Das Wenden von Baufahrzeugen und die Materiallagerung und -bereitstellung ist nur auf den vorhanden befahrenen und verdichteten Flächen und Wegen zulässig. Die Liegezeit der Baumatten darf nicht mehr als 4 Wochen betragen.

Vermeidungsmaßnahme **V 7**: Für den Erhalt der "Artenreichen Flachland-Mähwiesen" im Bereich der Landebahn mit benachbarten Wiesenflächen sowie der "Magerrasen/Initialvegetation" im Nordwesten sind die Bautätigkeiten nur in Trockenperioden durchzuführen. Zulässig ist das bauzeitliche lineare Vorwärts- und Rückwärtsbefahren der Wiesenbiotope mit Baufahrzeugen. Vorzugsweise sind die Arbeiten mit einer hydraulischen Pfahllamme mit Gummiketten und leichtem Gerät durchzuführen. Das Wenden von Baufahrzeugen und die Materiallagerung und -bereitstellung ist nur auf den vorhanden befahrenen und verdichteten Flächen und Wegen zulässig.

Vermeidungsmaßnahme **V 8**: Als Aufstellfläche zur Anlieferung, zum Aufsetzen der Trafostation mittels Kran auf Fundamente und zur Zwischenlagerung von Materialien, sind vorhandene befahrene und verdichtete Flächen und Wege zu nutzen.

Vermeidungsmaßnahme **V10**: Die Wirksamkeit der Festsetzungen für den Erhalt der nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und Art. 23 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) geschützten Wiesenbiotope ist durch ein pflanzensoziologisches Monitoring zu überwachen. Das pflanzensoziologische Monitoring ist 5 Jahre nach Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage im Zeitraum zwischen Mitte bis Ende Mai durchzuführen. Die Untersuchungsmethodik und der Untersuchungszeitraum sind gemäß der Bestandskartierung vorzunehmen. Anschließend sind im Kartierungsbericht die Ergebnisse darzustellen und die methodische Einordnung der Wiesenbiotope vorzunehmen inkl. der Zuordnung in Kategorien entsprechend Leitfaden. Eine Gegenüberstellung des Ausgangszustandes (Mai 2021) mit dem Ist-Zustand ist vorzunehmen. Entsprechend sind in fachlicher Abstimmung mit der UNB Bad Tölz-Wolfratshausen im Falle einer nachgewiesenen ökologischen Abwertung der Flächen zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz festzulegen.

Minimierungsmaßnahme **M 1**: Zum Erhalt der Wiesenbiotope ist zwischen den Modulreihen ein Abstand von mindestens 5 m sowie zwischen den äußeren Modulen einer Modulreihe und umlaufender Zaunanlage ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten.

Minimierungsmaßnahme **M 2**: Die Trafostation ist mit einem geeigneten Havarieschutz (Ölwanne, Öldruck-Überwachung und geeigneter Anstrich des Betonkörpers) oder mit Trockentransformatoren bzw. estergefüllten Transformatoren auszurüsten. Auf den Einsatz von Reinigungsmitteln ist grundsätzlich zu verzichten. Sollte sich dennoch der Einsatz von Reinigungszusätzen als notwendig erweisen, ist im Hinblick auf den Grundwasser- und Biotopschutz dieser vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim und der Unteren Naturschutzbehörde im Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen abzustimmen.

Minimierungsmaßnahme **M 3**: Für das ungehinderte Abfließen von Niederschlägen, für den Arten- und Naturschutz, damit die Zauneidechse die Flächen des Solarparkes weiterhin besiedeln kann, sowie für eine hindernisfreie erleichterte Mahd im Zaunverlauf ist zwischen den Zaunfeldern und dem vorhandenen natürlichen Gelände (GOK) ein Abstand von 15 cm vorzusehen.

Minimierungsmaßnahme **M 4**: Zur Gewährleistung eines ausreichenden Pflanzenbewuchses unter den Modulen hat der Abstand der Unterkante der Module zum Boden mindestens 80 cm zu betragen.

Minimierungsmaßnahme **M 5**: Um zusätzliche Schädigungen des Vegetationsbestandes zu minimieren, ist die Herstellung von Kabelgräben in einer bodenschonenden Bauweise gemäß DIN 18915 und DIN 19731 durchzuführen.

Ausgleichsmaßnahme **A 1**: Dem SO-Gebiet wird die Ausgleichsmaßnahme A 1 Fl.Nr. 404/7, Gemarkung Greiling mit 1.980 m² gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugeordnet. Festgesetzt werden der Abriss der bestehenden Flugplatz-Altgebäude gemäß Planeintrag und die anschließende Anlage einer Streuobstwiese durch Pflanzung, Pflege und Entwicklung von 18 St. hochstämmigen standortheimischen Streuobstgehölzen. Der Bodenaushub der Pflanzgruben ist zu entsorgen. Für den Bereich der Pflanzgrube ist autochthone kulturfähiger Mineral- und Oberboden zu verwenden und mit Mineraldünger und Hornspänen anzureichern. Die Obstgehölze sind gegen Verbiss zu schützen. In den ersten Jahren nach der Pflanzung sind die Bäume jährlich zu begutachtet und bei Bedarf fachgerecht zu pflegen. Erst wenn die Struktur der Baumkronen stabil hergestellt ist, sind die Obstbäume in einem Turnus 5 Jahren durch einen fachgerechten Obstbaumschnitt zu pflegen. Der Abstand der Gehölze untereinander beträgt mindestens 10 m. Die Baumpflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist die Pflanzung von gleichwertigem Ersatz vorzunehmen.

- Qualität der Pflanzung für Obstbäume: HSt. 2 x v. mDb, StU. 10 - 12 cm

Nach erfolgtem Gebäudeabbriss und Auftrag von autochthonem kulturfähigem Oberboden auf den Abrissflächen von ca. 10 cm, ist die Streuobstfläche durch eine Heuchmulchansaat mittels Saatgutgewinnung von Nachbarflächen mit der Ausprägung "Artenreiche Flachland-Mähwiesen" zu rekultivieren. Die Wiesenfläche ist 1 x jährlich durch Mahd (Schnitt Anfang/Mitte September) extensiv zu pflegen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Eine alternative Beweidung mit Schafen 1 x jährlich (Anfang/Mitte September, 4 - 5 Mutterschafe mit Lämmern pro ha und Tag) ist zulässig.

Der Abriss der Flugplatz-Altgebäude darf nicht während der Brut- und Aktivitätszeit der Vögel und Fledermäuse stattfinden (1. März bis 31. Oktober). Da die Gebäude auch als Winterquartier für Fledermäuse (Zwergfledermaus, Rauhauffledermaus, Zweifarbfledermaus) dienen könnten, sind die Gebäude vor dem Abriss durch anerkannte Fachgutachter auf Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögeln zu kontrollieren. Im Falle des Auffindens von Tieren sind diese in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen in geeignete Quartiere umzusetzen bzw. das weitere Vorgehen abzusprechen.

Für die verloren gehenden potentiellen Fledermausquartiere (v.a. Kleine Bartfledermaus und Zwergfledermaus) durch den Abriss der Flugplatz-Altgebäude sind in der Nähe zum Eingriffsort, vorzugsweise an der Süd- und Ostfassade von geeigneten Bestandsgebäuden, 5 Fledermauskästen (Typ Fledermaus-Fassadenquartier 1FQ oder Fledermaus-Winterquartier 1WQ der Fa. Schwegler oder gleichwertig) in Abstimmung mit einem anerkannten Fachgutachter, vor dem Abriss fachgerecht anzubringen.

Für die verloren gehenden Brutplätze für Haussperling und Mehlschwalbe durch den Abriss der Flugplatz-Altgebäude sind in der Nähe zum Eingriffsort jeweils 2 Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter (Typ Halbhöhle 2H oder 2HW der Fa. Schwegler oder gleichwertig) und Schwalben (Typ Mehlschwalbennest Nr. 9B, Nr. 13 oder 13B der Fa. Schwegler oder gleichwertig) in Abstimmung mit einem anerkannten Fachgutachter, vor dem Abriss fachgerecht anzubringen.

Vermeidungsmaßnahme **V 9**: Die Festsetzungen für den Erhalt der nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und Art. 23 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) geschützten Wiesenbiotope sowie die Maßnahmen zum Fledermaus- und Brutvogelschutz an Gebäuden, sind durch eine ökologische Baubegleitung abzusichern.

3. Übergeordnete Örtliche Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB) des "Bebauungsplan Nr. 14 Sondergebiet Solaranlage" in der Gemeinde Greiling wird eine Gesamtfläche von ca. 2,825 ha (ca. 28.250 m²) umfassen. Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich im unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB. Gemäß dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Greiling (rechtskräftig seit 26.11.1998) wird der geplante Geltungsbereich als Sonstige Grünfläche dargestellt. Bereits in der Planaufstellung wurde die Darstellung als Sonstige Grünfläche aus dem Verlauf des Trassenkorridors der B 472 Ortsumfahrung Bad Tölz abgeleitet.

Der Bereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplans in der Gemeinde Greiling, die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage für den Bereich "Fl.Nr. 407/4, Gemarkung Greiling", wird zukünftig als Sonstiges Sondergebiet (SO-Gebiet) mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" dargestellt.

Es wurden der "Bebauungsplan Nr. 14 Sondergebiet Solaranlage" und die 6. Änderung des Flächennutzungsplans in der Gemeinde Greiling im Parallelverfahren umgesetzt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 15.09.2020 die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Fl.Nr. 407/4, Gemarkung Greiling" im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 (gemäß § 8 Abs. 3 BauGB) gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den **Vorentwurf** der 6. Änderung des Flächennutzungsplans in der Gemeinde Greiling für den Bereich "Fl.Nr. 407/4, Gemarkung Greiling" in der Fassung vom 30.06.2021 sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 22.07.2021 bis 03.09.2021 stattgefunden.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den **Entwurf** der 6. Änderung des Flächennutzungsplans in der Gemeinde Greiling für den Bereich "Fl.Nr. 407/4, Gemarkung Greiling" in der Fassung vom 07.12.2021 sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 30.12.2021 bis 11.02.2022 stattgefunden.

Die vorherige 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Greiling ist seit dem 02.06.2017 rechtskräftig.

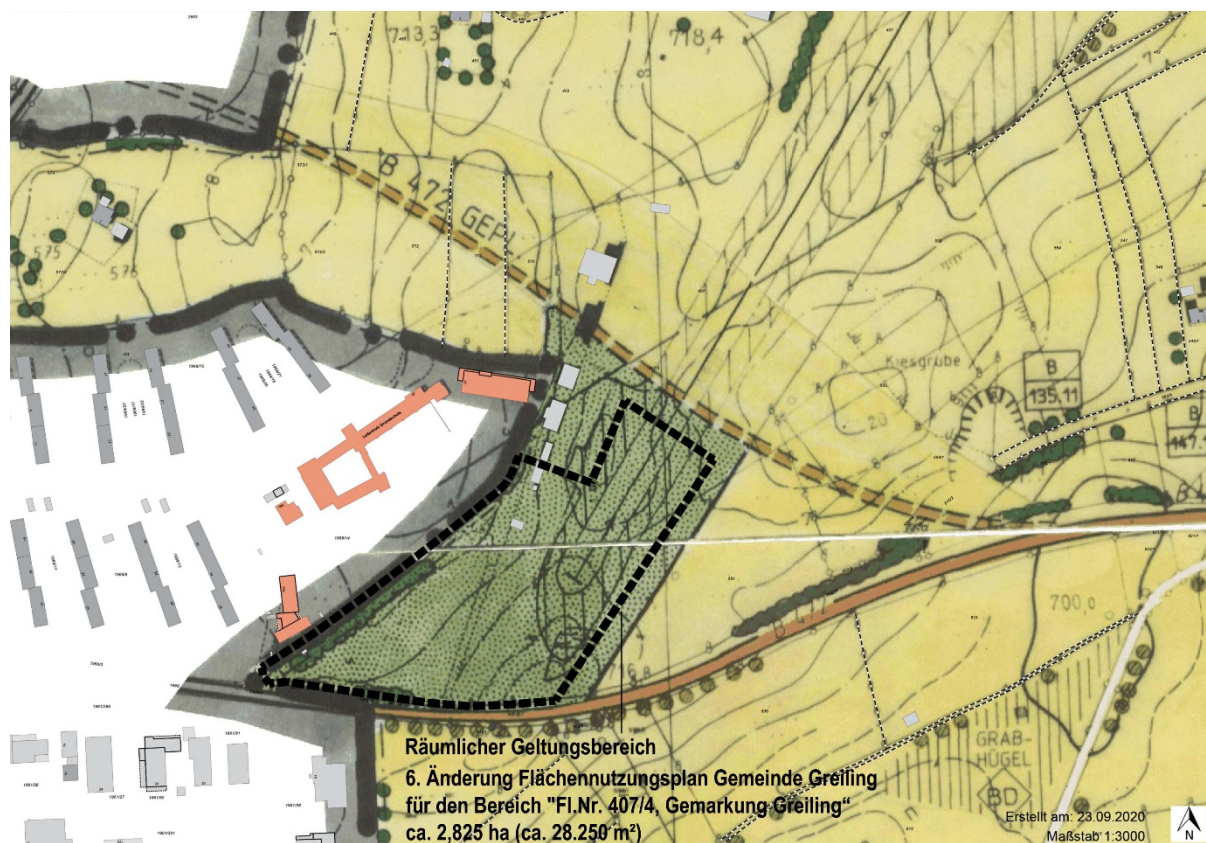


Abbildung 5: Auszug Flächennutzungsplan Gemeinde Greiling, rechtskräftig seit 26.11.1998 Quelle: Verwaltungsgemeinschaft Reichersbeuern, Bauamt

Anlagen

1. Planzeichnung - Bebauungsplan Nr. 14 Sondergebiet Solaranlage, Gemeinde Greiling 07.12.2021, in der Fassung vom 11.03.2022, M 1:750
2. Kartierungsbericht zum geplanten Solarpark Greiling, Dipl.-Biologin Cornelia Schuster, Gotha 06/2021
3. saP – spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum geplanten Solarpark Greiling, Dipl.-Biologin Cornelia Schuster, Gotha 11/2021
4. Umweltbericht vom 07.12.2021, Letzte redaktionelle Änderung: am 11.03.2022 - Bebauungsplan Nr. 14 Sondergebiet Solaranlage, Gemeinde Greiling, Dipl.-Ing. (FH) Jan Kleinschmidt

5. Orientierende Bausubstanzerkundung Schadstoffkataster/Rückbaukonzept, Ing.-Büro f. Materialreports und Umweltanalytik GmbH, Wolfratshausen 22.04.2021
6. Orientierende Bodenuntersuchung Am Flugplatz 1, 83677 Greiling Flur-Nr. 407/4, Ing.-Büro f. Materialreports und Umweltanalytik GmbH, Wolfratshausen 31.03.2021
7. Analyse der Blendwirkung Solaranlage Greiling, Zehdorfer Engineering GmbH Stift-Viktring-Straße 21/6 90327 Klagenfurt Österreich, 10/2021

Greiling, den 07.12.2021

1. Bürgermeister


Anton Margreiter



Begründung aufgestellt am: 07.12.2021

Letzte redaktionelle Änderung am: 11.03.2022