BEBAUUNGSPLAN MIT INT. GRÜNORDNUNG NR. 59 "PV-Freiflächen-Anlage Am Hochbehälter"

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Schäftlarn erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist
der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist
diesen Bebauungsplan als **S a t z u n g**.

Planzeichnung Geltungsbereich Nr. 1

1	Planzeichnung
01	1:500

2	Geltungsbereich Nr. 2 (FlNr. 1311/1 Gemarkung Schäftlarn
01	1:1000

A. Festsetzung durch Planzeichen

A.1 Art baulicher Nutzung

(SO) Sondergebiet "Wasserwerk und Sonnenenergie" gem. § 11 BauNVO,

A.2 Maß baulicher Nutzung

GRZ 0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl; hier 0,80

A.3 Baugrenzen

Baugrenze
Baugrenze für unterirdische Anlagen, hier Hochbehälter
Baugrenze für PV-Anlagen

A.4 Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft - hier Ausgleichsfläche -

Kompensationsfläche mit Bezug zu textlicher Festsetzungen C.8 und Anlage zum Umweltbericht
Fläche mit Pflanzbindung, hier Pflanzung von 50 Sträuchern, mit Bezug zu textlicher Festsetzung C 7.1.1

A.5 Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

A.6 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
M Bemaßung in Meter, hier z.B. 3,1m

B. Hinweise durch Planzeichen

B.1 bestehendes Gebäude
B.2 690,00 Höhenlinie im Höhenzugssystem DHHN2016 in Höhen über Normalhöhen-Null (m ü. NHN), hier z.B. 696,00 m ü. NHN 0,5m Schritte
B.3 bestehende Flurgrenze
B.4 243/3 bestehende Flurnummer
B.5 vorgeschlagener Standort für Reptilien-Ersatzhabitat gem. Festsetzung C 9.2 (CEF-Maßnahme)
B.6 zu pflanzender Baum, mit Bezug zu textlicher Festsetzung C 7.1.1 Lage als Hinweis
B.7 Verkehrsfläche als Hinweis
B.8 Verkehrsfläche, hier Pflegeweg sickerfähig als Hinweis

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
Das Sondergebiet „Wasserwerk und Sonnenenergie" dient der Unterbringung von Anlagen zur Trinkwasserversorgung sowie von Anlagen zur Erzeugung solarer Energie einschließlich der jeweils für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen.

1.1.1 Im Rahmen der zulässigen Nutzung, Wasserwerk, sind Anlagen zur Wasserversorgung-/speicherung/-aufbereitung zulässig wie beispielsweise ein Hochbehälter und Lagergebäude.

1.1.2 Im Rahmen der zulässigen Nutzung, Sonnenenergie, sind Freiflächen PV-Anlagen mit Solarmodulen und einer Trafostation und Gebäude für PV-Speicher bzw. Wechselrichter und Feldverteiler zulässig. Zulässig sind auch PV-Anlagen auf Dächern.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 maximal zulässige Grundflächenzahl
2.1.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl 0,80 bezogen auf die Fläche des Sondergebietes. Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.

2.2 Maximale zulässige Wandhöhen
2.2.1 Die maximal zulässige Außenwandwandhöhe wird vom bestehenden Gelände (siehe Planzeichen B.2) bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der traufseitigen Außenwand mit der Dachhautoberkante bzw. Oberkante Attika gemessen.
- Die Wandhöhe für Gebäude beträgt max. 7,0m. Für PV-Module darf die Wandhöhe um 0,30m überschritten werden.
- Die maximale Anlagenhöhe für PV-Anlagen beträgt 3,8m.

2.2.2 Dachaufbauten für technische Einrichtungen (z.B. lüftungstechnische Anlagen) sind über die festgesetzte Wandhöhe hinaus nur zulässig, wenn sie eine Höhe von maximal 3,0 m und eine Grundfläche von maximal 5% des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.

2.3 Geländeveränderungen
2.3.1 Es sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis maximal 2,0 m zulässig.
2.3.2 Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabung und Aufschüttung ist in allen Teilbereichen unzulässig.

3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Unterirdische bauliche Anlagen (z.B. Hochbehälter) und PV-Anlagen sind auch innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze und Verkehrsflächen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.2 Nebengebäude
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind maximal zwei freistehende Nebengebäude (wie z.B. Trafogebäude, Gebäude für PV-Speicher und/oder Wechselrichter) mit jeweils einer maximalen Grundfläche von 30qm und einer Wandhöhe von max. 3,0m zulässig.

3.3 Bauraum 1 darf an der West- und Südgrenze ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

4. Abstandsflächen

4.1 Für Bauraum 1 und 2 zutreffend, es sind keine Abstandsflächen gem. BayBO nachzuweisen, die Abstände ergeben sich aus den festgesetzten und vermaßten Baugrenzen in Verbindung mit den Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen.
Im übrigen gilt die die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Schäftlarn vom 27.01.2021.

5. Bauliche und städtebauliche Gestalt

5.1 Zulässige Dachneigung und -form
Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 8 bis 35°, Flachdächer bis. max. 8° und Pultdächer bis max. 12° Dachneigung zulässig.

5.2 Dachaufbauten
Es sind nur technische Einrichtungen (wie z.B. Lüftungen, Kamine, etc.) sowie Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig.

5.3 Dacheindeckung Dachaufbauten:
Es sind aus Gründen des Gewässerschutzes Zink, Kupfer oder Bleidacheindeckungen nur mit geeigneter Beschichtung und bis max. 50 qm zulässig.

6. Stellplätze und Verkehrsflächen

6.1 Befestigung Stellplätze:
6.1.1 Stellplätze, Lagerflächen und sonstige Bewegungsflächen, die nicht aus funktionellen Gründen versiegelt sein müssen und/oder keine schädliche Verunreinigungen des Grundwassers zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen.

7. Grünordnung

7.1 Pflanzbindungen:
7.1.1 Neupflanzungen (hier innerhalb des Sondergebietes):
Innerhalb des Sondergebiets sind mindestens 3 heimische Bäume in der Qualität Solitär/Hochstamm 3xv StU 18-20 gemäß Artenlisten D 5.4.1 und 50 heimische Sträucher in der Qualität verpflanzter Strauch Höhe 80 - 100 gemäß Artenliste D 5.4.3 zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume sind freistehend (nicht innerhalb von Strauchhecken) zu pflanzen. Sonstige zu pflanzende Bäume sind auch in der Qualität, Stammbusch StU 16-18 zulässig.

7.2 Sonstige Grünflächen:
7.2.1 Sonstige Grünflächen sind entweder als Wiesen- oder Rasenfläche oder als Baum-Strauchpflanzung aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen anzulegen.

7.2.2 Die Wiesenflächen unter den PV-Modulen sind extensiv zu bewirtschaften. Es ist maximal eine zweimalige Mahd/Jahr zulässig. Die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni, die 2.Mahd nicht vor dem 15 September. Es ist keine Düngung zulässig, die Verwendung von Pflanzenschutzmittel ist unzulässig.

7.3 Zeitpunkt der Pflanzung / Nachpflanzung:
7.3.1 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Errichtung des ersten Neubaus zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
7.3.2 Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Pflanzgebot festgesetzten Gehölze dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Ausfall in einer gleichwertigen Art derselben Wuchsordnung nach zu pflanzen (Mindestpflanzqualitäten gemäß C.7.1.1).

7.4 Sonstige Festsetzungen:
7.4.1 Neupflanzungen von immergrünen und nicht heimischen Gehölzen wie z. B. Thuja, Fichte, Zypresse oder Lorbeer-Kirsche ist nicht zulässig.

8. Ausgleichsflächenzuordnungsfestsetzung

8.1 Der durch die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes zu erbringende naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf gem. §1 Abs. 3 BauGB wird im Umfang von 2.520 m² auf Fl. Nr. 1311/1, Gemarkung Schäftlarn (Teilfläche aus dem Ökokonto) erbracht.
Die Abgrenzung der Ausgleichfläche ist in der Anlage zum Umweltbericht M:1500 zu entnehmen.
Ziel der Maßnahme ist die Renaturierung des Klingenbaches in dem betreffenden Abschnitt.
Dazu sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Räumung der Bachsole
- Anlegen von Gehölzgruppen und Hochstaudenfluren im Uferbereich
- Verzicht auf intensive landwirtschaftliche Nutzung (Dünger- und Pestizidverzicht)

Hinweis: Im Jahr 2021 wurde eine Kartierung nach Bayerischer Kompensationsverordnung durchgeführt, auf deren Basis die hier zugeordneten Wertpunkte bei vergleichbaren Maßnahmen zum Jahr 2006 ermittelt wurden (zur Bilanzierung vgl. Umweltbericht). Die durchgeführte Kartierung dient neben der Neubilanzierung des Ökokontos auch als Grundlage für den geplanten Änderungsantrag zum Gewässerentwicklungskonzept.

8.2 Die Anlage der Ausgleichsfläche muss spätestens im Jahr der Neuerrichtung von baulichen Anlagen erfolgen. Fertigstellungs- und Abnahmetermin müssen der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.

9. Artenschutz

9.1 Bei den Außen-, Parkplatz-, und Straßenbeleuchtungen dürfen nur insektenunschädliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Lampen oder LED „Warmweiß" mit max. 2.700 K) verwendet werden. Es ist darauf zu achten, dass die Abstrahlung nach oben verhindert und das Licht gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen gelenkt wird. Die Beleuchtungen sind spätestens ab 23:00 bis 06:00 Uhr abzuschalten (Lichtverschmutzung eindämmen).

9.2 Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität ist eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG (= sog. CEF-Maßnahmen) notwendig. Als Fläche eignet sich dafür die südexponierte Fläche an der südlichen Grenze des Grundstücks. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme, die vor Beginn der Bauarbeiten und somit vor dem Verlust der potenziellen Habitate im Geltungsbereich des Bebauungsplans umzusetzen ist, sind im Bereich des Gras- und Krautsaums Habitatverbesserungen für die Zauneidechse vorzunehmen. Hierzu sollen auf Teilflächen durch Oberbodenabtrag Stellen mit Rohboden und mageren Säume geschaffen und typische Habitatstrukturen in Form Wurzelstöcken und anderem Totholz sowie von Stein-, Kies- und Sandaufschüttungen eingebracht werden (hier zwei Teilflächen mit ca. 25qm (min. 3,5 x 7m). Die Dimension der Ersatzhabitate sollte in etwa der Großenordnung des Verlusts an Optimalhabitaten (Teilflächen der Böschungen am Hochbehälter) entsprechen.
Um eine volle Funktionsfähigkeit der Schüttungen zu gewährleisten, sollten die Stein-/Kies-/Sandhaufen und Wurzelstöcke teilweise in die Erde „eingelassen" werden (Schaffung von Überwinterungsquartieren).
In den Folgejahren sollten die Gras-Krautsäume nach Bedarf einmal im Jahr oder alle zwei Jahre jeweils nach dem 15. September gemäht und das Mähgut abtransportiert werden. Auf Teilflächen (ca. 20% der Fläche) sind Brachen zu belassen. Diese von der Mahd ausgelassenen Bereiche wechseln jährlich (Rotationsmahd).
Die Mahd dient dazu, eine Verbuschung zu verhindern. Ebenso sind auf den Rohbodenflächen und Aufschüttungen Pflegeeingriffe im Bedarfsfall nur notwendig, um den Gehölzaufwuchs zu unterdrücken und ggf. die Ausbreitung von Neophyten zu verhindern. Eine Offenhaltung der Rohbodenstandorte und insbesondere der Sandflächen ist für die Eiablage dringend erforderlich. Die Pflege der Maßnahmenfläche ist in Abhängigkeit von der Entwicklung und bei Bedarf in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu modifizieren.

Querschnitt durch ein Zauneidechsenersatzhabitat

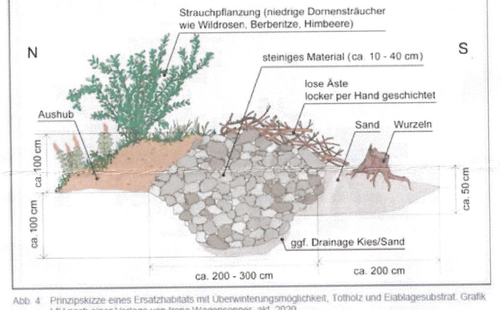

Abb. 4: Prinzipskizze eines Ersatzhabitats mit Überwinterungsmöglichkeit, Totholz und Eiablagesubstrat. Grafik LBJ nach einer Vorlage von Irene Wagensommer, akl 2020

9.3 Vergrämung von Reptilien durch regelmäßige Mahd (1x wöchentlich!) des Eingriffsbereichs ab Mitte/Ende März bis Beginn der Baufeldfreimachung (Mahdhöhe ca. 10cm).
Durch das Vorhaben erfolgt ein potenzieller Verlust des Zauneidechsenlebensraumes innerhalb des Eingriffsbereichs. Es werden Ersatzhabitate im unmittelbaren Umfeld des Vorhabensbereichs angelegt und durch Vergrämungsmaßnahmen wird der Eingriffsbereich unattraktiv für Zauneidechsen gestaltet. Durch die vorgesehene Umsiedlungsmaßnahme werden potenziell im Eingriffsbereich vorkommende Zauneidechsen aus dem Eingriffsbereich in die Ersatzhabitate verbracht. Eine Vergrämung darf erst nach der Funktionsfähigkeit der CEF-Maßnahme beginnen.

10. Einfriedungen / Stützmauern

10.1 Einfriedungen
10.1.1 Es ist nur eine sockellose Einfriedung bis zu einer Höhe von maximal 2,0m zulässig.

D. HINWEISE DURCH TEXT:

1. Erschließung (Ver- und Entsorgung, ohne Verkehr)

1.1 Trinkwasserversorgung
1.1.1 Im Plangebiet wird die Trinkwasserversorgung der Gemeinde sichergestellt.
1.1.2 Der Hochbehälter darf nicht beschädigt werden. Die Zugänglichkeit muss jederzeit gewährleistet sein. Ausführungen im technischen Regelwerk hierzu finden sich vor allem im DVGW-Regelwerk W 300-2 bis W 300-7.

1.2 Löschwasserversorgung
1.2.1 Die Löschwasserversorgung ist durch das bestehende Wasserversorgungsnetz des Wasserversorgers gesichert.

1.3 Abwasserentsorgung
1.3.1 In der Anlage fällt kein Schmutzwasser an.

1.4 Oberflächenwasserbeseitigung
1.4.1 Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt durch Versickerung.
1.4.2 Die geplanten Maßnahmen können durch wild abfließendes Wasser betroffen sein und bewirken selbst auch Veränderungen. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass es für die bestehende Bebauung wie auch für künftige Bebauung bei Starkniederschlägen zu keinen belästigenden Nachteilen kommt. Auf § 37 WHG wird hingewiesen.

1.4.3 Alle Bauvorhaben sind gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern. Gegen ggf. auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Keller und Lichtschächte sind wasserdicht auszubilden.

1.4.4 Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV vom 01.10.2008 erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.
Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Technischen Regeln zur Versickerung sind zu beachten und ausreichende Flächen hierfür vorzusehen. Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer ist erlaubnisfrei sofern die Anforderungen der TRENOG vom 17.12.2008 erfüllt sind. In den übrigen Fällen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt München zu beantragen.

1.4.5 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt München zu beantragen.

1.5 Sparten
1.5.1 Die mit Erdbewegungen beauftragten Firmen sind anzuhalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen bei den jeweiligen Sparten zu informieren.

2. Immissionsschutz

2.1 Die PV-Anlage ist so zu errichten, dass keine Belästigungen wie z.B., Lichtimmissionen (z.B. Blendwirkung) auftreten.

2.2 Bei der Errichtung von Trafostationen ist darauf zu achten, dass die in Anhang 2 der 26. BImSchV vorgegebenen Grenzwerte für die elektrische Feldstärke und die magnetische Flussdichte an den nächstgelegenen Immissionsorten nicht überschritten werden.

2.3 Hinsichtlich Lärmemissionen durch die Photovoltaikanlage (z.B. Trafo, etc.) oder den Betrieb des Hochbehälters ist die TA-Lärm unter Berücksichtigung von Vorbelastungen zu beachten.

2.4 Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens können von der Genehmigungsbehörde Immissionsgutachten verlangt werden.

2.5 Durch die bestehende Landwirtschaft und den damit verbundenen Verkehr ist mit Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen zu rechnen.

3. Altlasten/Boden/Gewässserschutz

3.1 Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs.2 BayBodSchG).

3.2 Zusätzliche Belastungen mit Zink, die von erdberührten und oberirdischen Bauteilen herrühren, sind zu minimieren und die Vorgaben der BBodSchV, insbesondere die zusätzliche jährliche Fracht an Zink über alle Wirkungspfade, sind einzuhalten. Die Bodenfeuchteverhältnisse und der pH-Wert des Bodens sind im Vorfeld der Baumaßnahme zu prüfen und entsprechend geeignete Materialien auszuwählen.

3.3 Auffüllmaßnahmen: Für Auffüllmaßnahmen sind insbesondere die Regeln der Ersatzbaustoffverordnung der BBodSchV zu beachten.

3.4 Der Oberboden, welcher bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Es ist die DIN 19731 insbesondere Kapitel 7.2 welche den Ausbau, die Trennung und die Zwischenlagerung des Bodenmaterials regelt, einzuhalten.

3.5 Sofern in außen aufgestellten nicht überdachten technischen Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B. Kältemittel) ist das anfallende Niederschlagswasser gesondert zu beseitigen. Die Flächen sind entsprechend klein zu halten und abzugrenzen

4. Denkmalschutz

4.1 Archäologische Bodenfunde sind gem. Art. 8 DSchG meldepflichtig. Es ist voraussichtlich nicht mit Funden zu rechnen.

4.2 Bodendenkmäler sind gemäß Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität, Bodeneingriffe sind deshalb auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

5. Grünbereiche und Schutzzonen

5.1 Zu beachten sind die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" in der jeweils gültigen Fassung.

5.2 Im Nahbereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist das Pflanzen tiefwurzelnder Bäume unzulässig. Bei Unterschreitung der Mindestabstände sind geeignete Schutzmaßnahmen (wie z.B. Schutzrohre) gemäß dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" vorzusehen.

5.3 Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

5.4 Art der zu pflanzenden Bäume und Sträucher:
Sinngemäße Arterweiterung aus heimischen Bäumen und Sträuchern sind zulässig.

5.4.1 Großkronige Bäume (= Bäume 1.Wuchsordnung):

Acer platanoides	–	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	–	Berg-Ahorn
Betula pendula	–	Birke
Fagus sylvatica	–	Rot-Buche
Quercus robur	–	Stiel-Eiche
Tilia cordata	–	Winter-Linde

5.4.2 Kleinkronige Bäume: (= Bäme 2. und 3. Wuchsordnung)

Acer campestre	–	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	–	Hainbuche
Sorbus aucuparia	–	Eberesche
Sorbus torminalis	–	Elsbeere
Sorbus aria	–	Mehlbeere
Malus sylvestris	–	Wild-Apfel
Prunus avium	–	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	–	Wild-Birne
Prunus padus	–	Trauben-Kirsche

sowie lokaltypische und standortgerechte Obstbäume

5.4.3 Bäume und Sträucher für freiwachsende Hecken

Carpinus betulus	–	Hainbuche
Cornus mas	–	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	–	Roter Hartriegel
Corylus avellana	–	Haselnuss
Euonymus europaeus	–	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	–	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	–	Schlehe
Rhamnus frangula	–	Faulbaum
Rosa canina	–	Hecken-Rose
Salix in Arten	–	Weide
Sambucus nigra	–	Holunder
Viburnum opulus	–	Wasser-Schneeball

5.4.4 Pflanzabstände
Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind folgende Grenzabstände für Pflanzungen einzuhalten. Im Übrigen wird auf die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB) verwiesen.
Zu Nachbargrundstücken (Art. 47 ABG):
Mindestens 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0m Wuchshöhe
Mindestens 0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
Zu Landwirtschaftlichen Flächen (Art. 48 AGBG):
Mindestens 4,0 m bei Bäumen über 2,0m Wuchshöhe, wenn dadurch dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichtes erheblich beeinträchtigt wird.

5.4.5 Mit dem Bauantrag (auch für Teilbereiche) ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200, mit Darstellung der bestehenden und geplanten Geländehöhen, der Geländeoberflächen (Art der Begrünung oder Befestigung) und Darstellung der zu pflanzenden Bäume und Sträucher, einzureichen.

5.4.6 Hinweise zu Neupflanzungen:
Mit Pflanzgebot festgesetzte Gehölze (alternativ: Bäume und Sträucher) sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig in der Wuchsordnung nach zu pflanzen. Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand wird eine Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum bei Baumneupflanzungen empfohlen:
- Bäume 1. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 29-36 m3
- Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume 15-20 m Höhe): 21-38 m3
- Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume bis 15 m Höhe): 13-20 m3 Obstbäume: 13-18 m3

6. Blendwirkung

Sollte es wieder erwarten zu Blendwirkungen durch die Module der Photovoltaikanlage kommen ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Heckenpflanzung, Schilfrohrmatten, etc.) sicherzustellen, dass diese Blendwirkung vermieden wird.

7. Normen

Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen und Hinweise Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6,10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.

- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331München, http//www.dpma.de
- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI(1)Richtlinien,Lothstraße13d,80335München,htt://www.fh- muenchen. de
- Gemeinde Schäftlarn, Starnberger Str. 5^0, 82069 Hohenschäftlarn

Weitere für den Bebauungsplan relevanten Regelwerke, wie die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) oder das Wasserhaushaltsgesetz (WhlG) stehen ebenfalls in der Gemeinde Schäftlarn zur Einsicht zur Verfügung.

8. Satzungen
Es gilt die Stellplatzsatzung und ÖBV in der jeweils gültigen Fassung.

9 Rückbauverpflichtung
Die Nutzung von PV-Anlagen ist nur solange zulässig, solange die Stromproduktion aufrecht erhalten wird. Wird die Stromerzeugung aufgegeben, so ist spätestens 1 Jahr danach die Anlage vollständig zurückzubauen. Die Folgenutzung soll extensiv genutztes Grünland sein.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.03.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 „PV-Freiflächen-Anlage Am Hochbehälter" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 59 „PV-Freiflächen-Anlage Am Hochbehälter" in der Fassung vom 13.09.2023 hat in der Zeit vom 08.11.2023 bis 13.12.2023 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 59 „PV-Freiflächen-Anlage Am Hochbehälter" in der Fassung vom 13.09.2023 hat in der Zeit vom 10.11.2023 bis 13.12.2023 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 59 „PV-Freiflächen-Anlage Am Hochbehälter" in der Fassung vom 20.03.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.04.2024 bis 24.05.2024 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 59 „PV-Freiflächen-Anlage Am Hochbehälter" in der Fassung vom 20.03.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.04.2024 bis 24.05.2024 öffentlich ausgelegt.

6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 59 „PV-Freiflächen-Anlage Am Hochbehälter" in der Fassung vom 24.07.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08.2024 bis 18.09.2024 beteiligt.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 59 „PV-Freiflächen-Anlage Am Hochbehälter" in der Fassung vom 24.07.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.08.2024 bis 18.09.2024 öffentlich ausgelegt.

8. Die Gemeinde Schäftlarn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.10.2025 den Bebauungsplan Nr. 59 „PV-Freiflächen-Anlage Am Hochbehälter" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.10.2025 als Satzung beschlossen.

Schäftlarn, den 23. OKT. 2025
(Siegel)
Christian Fürst, 1. Bürgermeister

9. Ausgefertigt
Schäftlarn, den 05. NOV. 2025
(Siegel)
Christian Fürst, 1. Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 59 „PV-Freiflächen-Anlage Am Hochbehälter" wurde am 07. NOV. 2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan samt Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Gemeinde Schäftlarn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Schäftlarn, den 07. NOV. 2025
(Siegel)
Christian Fürst, 1. Bürgermeister

PLANINHALT

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Satzung

VORHABENSTRÄGER
Gemeinde Schäftlarn
Starnberger Straße 50
82069 Schäftlarn

PLAN	PLANNUMMER
1	01
Projektnummer	MASSSTAB

DATUM GEZ	DATUM DRUCK	DATUM GEPR
	15.10.25	
GEZEICHNET		GEPRÜFT
fb		fb
DATEINAME		PLANGRÖSSE
873-23 2025.10.22 BPL SO F_PV Am Hochbehälter 01_PLAN .vwx		1,06 / 0,7

N
Planstand
Satzung - 22.10.2025

BREINL.
landschaftsarchitektur + stadtplanung
florian breinl
dipl.-ing. (fh) landschaftsarchitekt byak / stadtplaner srl
industriestraße 1 telefon 08734 9391396
94419 reisbach/vbernünchsdorf mobil 0151 10819824
www.breinl-planung.de info@breinl-planung.de
Bayerische Architektenkammer Landschaftsarchitekt byak 187 753 Kammerpflicht des öffentlichen Rechts