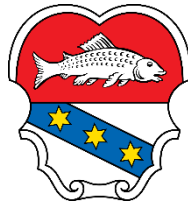


Tutzing

Lkr. Starnberg



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 110 „Bürgersolarkraftwerk am Oberen Hirschberg“

Planung

Terrabiota

Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH

Kaiser-Wilhelm-Straße 13a

82319 Starnberg

Tel. 08151-97 999-30

E-Mail: info@terrabiota.de

Bearbeitung Vanessa Häusler, M. Sc. Umweltplanung und Ingenieurökologie
Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner

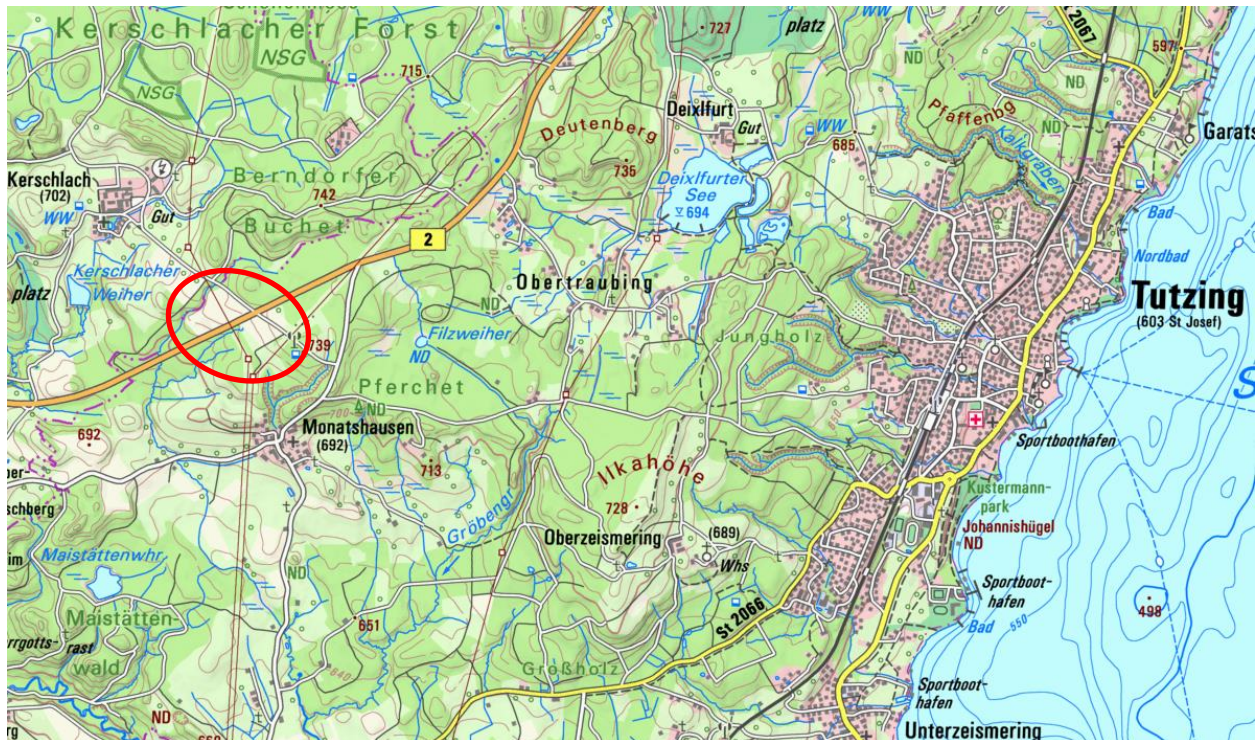
Plandatum 07.10.2025 (Vorentwurf)



Satzung

Die Gemeinde Tutzing erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 12 Baugesetzbuch – BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

Lageplan



Lageplan ohne Maßstab, Geobasisdaten der Bayer. Vermessungsverwaltung 09/2025.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Wand- bzw. Anlagenhöhe und GR)

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1  Sonstiges Sondergebiet „Agri-Photovoltaikanlage“
gem. § 11 Abs. 2 BauNVO
- 2.1.1 Im Sondergebiet „Agri-Photovoltaikanlage“ sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zugelassen:
- Photovoltaikmodule in senkrechter Aufständering
 - Wechselrichter, Transformatorstationen und Energiespeichergebäude
 - Umspannwerk
 - Stellplätze mit E-Ladestation und Kiosk mit Toiletten

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 1000** max. zulässige Grundfläche, z. B. 1000 m²
- 3.2 Im Bereich der Stellplätze ist ein Gebäude mit max. 50 m² zulässig, die Grundfläche inkl. der Grundfläche von Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO beläuft sich in diesem Bereich auf 3.200 m².
- 3.3 Die Grundfläche im Bereich der Bauräume mit einer max. zulässigen GR von 300 und 1.000 darf durch Zufahrten und Befestigungen um 100 % überschritten werden. In den sonstigen Bauräumen ist eine Überschreitung von max. 50 % zulässig. Nebengebäude sind unzulässig.
- 3.4 Der Reihenabstand zwischen den Modulständen beläuft sich auf mind. 7,5 m.
- 3.5 Die Höhe der Photovoltaikmodule ist auf 3,5 m ab bestehendem Gelände begrenzt.

4 Bauliche Gestaltung

- 4.1  Baugrenze
- 4.2 Der Abstand zwischen Modulunterkante und Geländeoberkante muss mind. 0,8 m betragen.

- 4.3 Die Photovoltaikmodule sind ausschließlich in senkrechter Aufständering in Ost-West-Ausrichtung zulässig.
- 4.4 Die Agri-Photovoltaikanlage darf mit einem max. 2,0 m hohen Zaun eingezäunt werden. Die Einzäunung ist ausschließlich innerhalb der Baugrenze bzw. in Fläche 3 am Außenrand der privaten Grünfläche zulässig. Der Zaun darf mit einem Untergrabschutz sowie einer 0,15 m hohen und max. 0,2 m nach außen vorgeschalteten Elektrolitze gegen Wölfe gesichert werden. Für die Einzäunung sind ausschließlich Drahtgeflechtzäune aus Maschendraht oder Knotengeflecht mit einer Maschenweite von 0,15 x 0,15 m zulässig.
- 4.5 Der Abstand des Zauns zur Fahrbahnkante muss mind. 7,5 m betragen, die Photovoltaikmodule müssen einen Mindestabstand von 11,5 m einhalten.
- 4.6 In der Bauverbotszone gem. C.3 ist die Errichtung von baulichen Anlagen mit Ausnahme der gem. A.4.4 zulässigen Zäune und aufgeständerten PV-Modulen unzulässig.

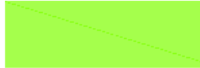
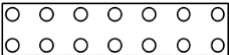
5 Stellplätze und Nebenanlagen

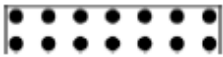
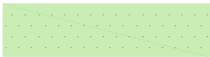
- 5.1  Fläche für Stellplätze
- 5.2 Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteinen, Rasenwaben bzw. Pflaster mit offenen Fugen, Fugenanteil > 10 %).
- 5.3 Auf den gem. A.5.1 zugelassenen Flächen für Stellplätze sind neben diesen auch die Errichtung von E-Ladestationen für Elektrofahrzeuge zulässig.
- 5.4 Auf den gem. A.5.1 zugelassenen Flächen für Stellplätze ist die Errichtung eines Kiosks mit Toiletten zulässig.
- 5.5  Fläche für Versorgungsanlagen
- 5.5.1  mit der Zweckbestimmung Elektrizität
- 5.5.2  mit der Zweckbestimmung Energiespeicher
- 5.6 Auf der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Energiespeicher gem. A.5.5.2 sind neben Energiespeichern und Technikgebäuden auch Transformatorstationen zulässig.
- 5.7 Auf der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Energiespeicher gem. A.5.5.2 ist eine Gesamthöhe (Wand-/First-/Anlagenhöhe) von max. 4,0 m zulässig.
- 5.8 Auf der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität gem. A.5.5.1 ist eine Gesamthöhe (Wand-/First-/Anlagenhöhe) von max. 7,0 m zulässig.
- 5.9 Aufschüttungen und Abgrabungen, sind nur in den Flächen für Stellplätze sowie in den Flächen für Versorgungsanlagen bis zu einer Höhe von max. 0,50 m zulässig.

6 Verkehrsflächen / Versorgungsanlagen

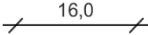
- 6.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 6.2  Straßenbegrenzungslinie
- 6.3  private Verkehrsfläche
- 6.4  Straßenbegleitgrün
- 6.5  Schutzzone für Freileitungen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
- 6.6  zulässige Leitungstrasse im Bereich des Umspannwerks
- 6.7 Die Verlegung der Leitungstrasse gem. A.6.6 ist in der Fläche gem. A.7.11 ausschließlich im Spülbohrverfahren zulässig. Alternativ ist eine Verlegung in der Fläche gem. A.6.3 in einem offenen Graben zulässig.

7 Grünordnung

- 7.1 Zwischen und unter den Modulen ist im Bauland in der auf die Errichtung der Anlage folgenden Vegetationsperiode eine Extensivwiese aus gebietsheimischem Saatgut bzw. durch Mahdgutübertragung zu entwickeln. 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.
- 7.2  Private Grünfläche
- 7.3 Auf der privaten Grünfläche sind 10 – 20 % der Fläche mit Gehölzen mit einer Endwuchshöhe von < 6 m zu pflanzen.
- 7.4 Die Fläche mit Ackerwildkräutern gem. C.9.2 ist von einer Ansaat auszunehmen.
- 7.5  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 7.6 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. A.7.5 ist eine zweireihige Hecke mit einer Endwuchshöhe von mind. 3 m herzustellen, welche während der gesamten Nutzungsdauer der Agri-Photovoltaikanlage zu pflegen und zu erhalten ist. Ab Fahrbahnkante ist nach einem Abstand von 4 m eine Strauchreihe sowie nach weiteren 2 m eine Strauchreihe zu pflanzen. Die Pflanzungen sind versetzt anzuordnen. Bei Ausfall sind innerhalb der folgenden Pflanzzeit entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen.

- 7.7 Für die zur Pflanzung festgesetzten Sträucher und Bäume sind ausschließlich gebietsheimische, standortgerechte Laubgehölze (vgl. Liste gem. C.8.3) 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.
- 7.8 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. A.7.5 dürfen pro Bauraum für max. 2 Zufahrten mit einer Breite von je 6 m unterbrochen werden.
- 7.9  Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 7.10 In der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. A.7.9 sind die Gehölze dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfällen sind Gehölze spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- 7.11  Flächen für Wald
- 7.12  Flächen für die Landwirtschaft
- 7.13 Auf der Fläche für Landwirtschaft nordwestlich des Bauraums für Versorgungsanlagen ist eine Wegeverbindung mit Feuerwehr- bzw. Wartungszufahrt zulässig. Die max. Breite beläuft sich dabei auf 3,5 m zzgl. Aufweitungen für Schleppkurven.
- 8 Natur- und Artenschutz
- 8.1 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 15 cm auszuführen. Ein Untergrabschutz und dem Zaun vorgeschaltete Elektrolitzen gegen Wölfe sind zulässig.
- 8.2 Zum Schutz von Lebensstätten und Insekten durch Vermeidung von Streulicht ist eine Beleuchtung der Anlage nicht zulässig. Für aus Sicherheitsgründen erforderliche Beleuchtung sind im Außenbereich nur Lampen mit einer Farbtemperatur von max. 2.700 K zulässig. Es sind im Außenbereich nur voll abgeschirmte, insektendichte, abgeköfferte Leuchten zulässig, die nur in einem Winkel von mindestens 20° unterhalb der Horizontalen strahlen. Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig.
- 8.3 Zur Reinigung der Solarmodule darf ausschließlich Wasser ohne Zusätze verwendet werden.
- 8.4 Glasflächen und Fenster mit einer Größe > 1,5 m² sind durch den Einsatz von strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas bzw. durch gleichwertig wirksame Maßnahmen gegen Vogelschlag zu sichern (vgl. www.vogelglas.vogelwarte.ch). Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, um Verluste zu verhindern. Über-Eck-Verglasungen – selbst mit Vogelschutzglas – sollen vermieden werden.

9 Bemaßung

- 9.1  Maßzahl in Metern, z. B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

1  Hochspannungsleitung

C Hinweise

1  bestehende Flurstücksgrenze

2 2471 Flurstücksnummer, z. B. 2471

3  Bauverbotszone entlang der B2 (20 m)

4  Baubeschränkungszone entlang der B2 (40 m)

5  Schutzzone für Freileitungen (außerhalb des Geltungsbereichs)

6  geplante Modulbelegung

7  geplante Sickermulde

8 Grünordnung

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

8.2 Die Pflanzungen in den Schutzbereichen der Freileitungen sind mit der Bayernwerk Netz AG als Energieversorger abzustimmen.

8.3 Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen:

Bäume 3. Wuchsordnung

Malus sylvestris - Holz-Apfel

Prunus padus - Traubenkirsche

Crataegus monogyna - Weißdorn

Sorbus aucuparia - Vogelbeere

Sträucher

Amelanchier ovalis - Felsenbirne

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

Lonicera xylosteum - Heckenkirsche

Sambucus racemosa - Roter Holunder

Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Rosa canina - Hunds-Rose

Prunus spinosa - Schlehe

Ribes rubrum - Rote Johannisbeere

Corylus avellana - Hasel

Cornus mas - Kornelkirsche

Ligustrum vulgare - Liguster

Lonicera nigra - Schwarze

Heckenkirsche

Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Viburnum opulus - Gewöhnlicher
Schneeball

Rosa arvensis - Acker-Rose

Rhamnus cathartica - Prugier-
Kreuzdorn

Ribes alpinum - Alpen Johannisbeere

9 Artenschutz

9.1 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist eine Fällung von Gehölzen gem. BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d. h. im Winterhalbjahr von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

9.2  Ackerwildkräuter

10 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

11 Immissionsschutz

11.1 Lärm- Staub, und Geruchsemissionen ausgehend von ordnungsgemäßer Landwirtschaft im Rahmen der guten fachlichen Praxis sind im Plangebiet zu erwarten.

12 Brandschutz

12.1 Wechselrichter, Trafostationen, Umspannwerk und Energiespeicher müssen für die Feuerwehr anfahrbar sein. Im Bereich der Energiespeicher ist in Abstimmung mit der Feuerwehr ein Hydrant an geeigneter Stelle zu errichten.

13 Erschließung

13.1 Oberflächenwasserbeseitigung
Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

14 Vorsorgender Bodenschutz

14.1 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 des §12 BBodSchV zu verwerten.

- 14.2 Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

15 Altlasten

- 15.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 2025.
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht
geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine
Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige
Differenzen auszugleichen.

Planfertigung Starnberg, den

.....
**Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner
GmbH**

Gemeinde Tutzing, den

.....
Ludwig Horn, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
4. *Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt wird und Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.*
5. *Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt wird und Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.*
6. Die Gemeinde Tutzing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Tutzing, den

.....

(Siegel)

Ludwig Horn, Erster Bürgermeister
7. Ausgefertigt

Tutzing, den

.....

(Siegel)

Ludwig Horn, Erster Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde 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 wird hingewiesen.

Tutzing, den

.....

(Siegel)

Ludwig Horn, Erster Bürgermeister