Gemeinde **Geltendorf**
Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan **Geltendorf**
Freiflächen-Photovoltaikanlage
Riedberg

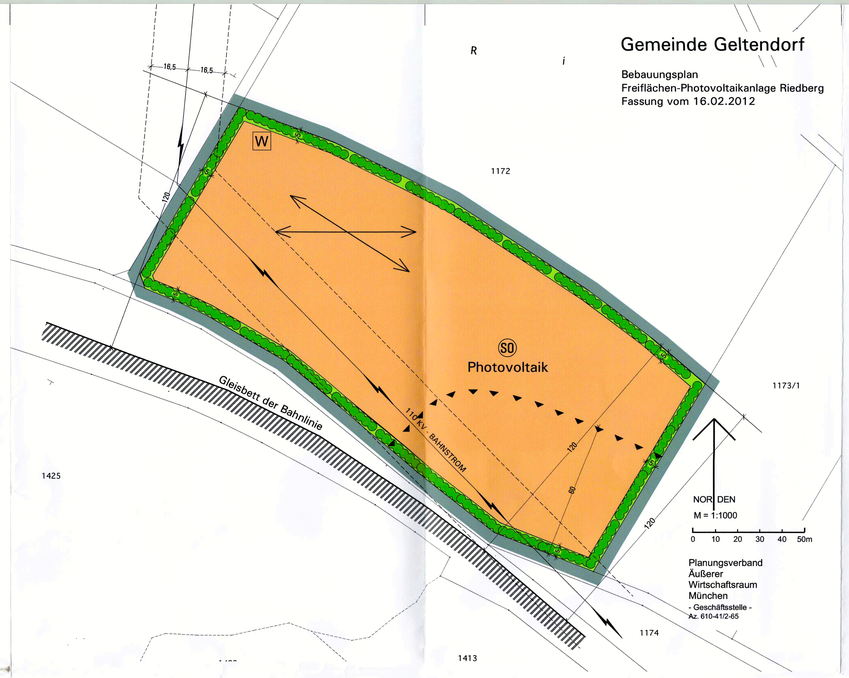
Umweltbericht und Grünordnung: Christoph Goslich, Landschaftsarchitekt, Dießen am Ammersee

Planfertiger: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, Körperschaft des öffentlichen Rechts, Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München
Az.: 610-41/2-65 Bearb.: Win/Pli/Na

Plandatum: 24.10.2010, 16.09.2011, 23.11.2011, 16.02.2012

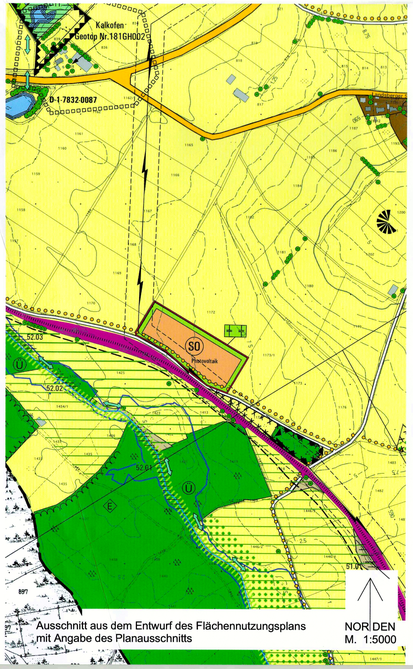
Die Gemeinde Geltendorf erlässt aufgrund §§ 1, 1a, 2, 9 und 10 Baugesetzbuch – BauGB –, Art. 81 Bayerische Bauordnung – BayBO – und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – diesen Bebauungsplan als

Satzung.



Gemeinde Geltendorf

Bebauungsplan
Freiflächen-Photovoltaikanlage Riedberg
Fassung vom 16.02.2012



Ausschnitt aus dem Entwurf des Flächennutzungsplans mit Angabe des Planausschnitts

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

2 Art der Nutzung

2.1 SO — Sondergebiet Photovoltaikanlage

Zulässig ist nur die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit allen zugehörigen Bestandteilen.

2.2 Firstausrichtung der Module, wahlweise

2.3 Die Höhe der Kollektoren ist auf max. 3,50 m über Gelände festgesetzt.

2.4 Eine Einfriedung ist nur an festgesetzter Stelle zulässig bis zu einer Höhe von 2,20 m. Einfriedungen sind ohne Sockel als Gitter- oder Maschendrahtzäune in dunkler Farbgebung oder feuerverzinkt auszuführen. Ein Abstand von 0,2 m zum Boden ist freizuhalten (Durchlass für Mittel-Säuger).

2.5 W — Wechselrichtergebäude

Ein Wechselrichtergebäude ist im nordwestlichen Bereich der Anlage zu errichten. Die Größe darf eine Fläche von 60 qm und eine Höhe von 4 m nicht überschreiten.

2.6 Nutzungsbeschränkung wg. möglichem Deponiegas auf Fl.Nr. 1174: geschlossene Bauwerke (Trafogebäude, Schachtanlagen etc.) sind unzulässig.

2.7 Eine Beleuchtung der Anlage ist nicht zulässig.

3 Grünordnung

3.1 private Grünfläche

3.2 Strauch- und Heister-Pflanzung in drei Reihen geplant als Grundstückseingrünung

Es sind folgende Pflanzarten festgesetzt:

Bäume

Acer campestre	– Feldahorn
Betula pendula	– Sandbirke
Prunus avium	– Wildkirsche
Pyrus communis	– Wildbirne
Sorbus aucuparia	– Vogelbeeere

Sträucher

Cornus mas	– Kornelkirsche
Cornus sanguinea	– Hartriegel
Corylus avellana	– Haselnuss
Euonymus europaeus	– Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	– Liguster
Lonicera xylosteum	– Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	– Schlehe
Rhamnus cathartica	– Kreuzdorn
Rosa canina	– Hundsrose
Salix purpurea	– Purpurweide
Salix viminalis	– Korbweide
Sambucus nigra	– Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	– Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	– Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzabstände: vom Weg 1,5 m, vom Zaun 1,0 m, zwischen den einzelnen Pflanzen 1,5 m, zwischen den Pflanzreihen 1,5 m. Für die festgesetzten Gehölze darf nur autochthones Pflanzmaterial verwendet werden.

Die Pflanzung ist als geschlossene Hecke anzulegen und muss eine Mindesthöhe von 2 m erhalten. Die Eingrünung muss mit Setzlingen von mindestens 0,5 m Höhe erfolgen.

Im Schutzbereich der Bahnstromleitung (2 x 16,5 m, bezogen auf die Leitungsachse) ist die max. Höhe der Eingrünung auf 3,50 m begrenzt.

Die Eingrünung darf durch max. zwei Zufahrten mit je 4 m Breite unterbrochen werden.

Geländeveränderungen durch Abgrabungen oder Aufschüttungen sind auf dem Gelände der Photovoltaikanlage nicht zulässig.

4 Ökologische Ausgleichsfläche

Fläche für Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsfläche ist folgendermaßen zu gestalten:

Pflanzung der unter 3.2 festgesetzten Bäume und Sträucher mit den festgesetzten Pflanzgrößen und Pflanzabständen. Die Randstreifen sind extensiv zu nutzen.

Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern.

5 Die Nutzung als Sondergebiet Photovoltaikanlage ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB zeitlich auf die festgesetzte Nutzung beschränkt. Das Gebiet ist nach Beendigung der Nutzung anschließend zu Lasten des Betreibers zu rekultivieren und als Fläche für die Landwirtschaft zu nutzen. Eine Düngung der Fläche oder Verwendung von Pflanzenschutzmitteln oder Herbiziden während der Nutzungsdauer der Photovoltaikanlage ist nicht zulässig.

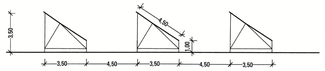
6 20 — Maßzahl in Metern, z. B. 20,00 m

B Hinweise

1 1172 — Flurnummer

2 110 KV-Bahnstromleitung mit Schutzstreifen

3 Anordnung der Photovoltaik – Module



4 Belange der Landschaftspflege

Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen sind umzusetzen gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans.

5 Belange der Landwirtschaft

Durch eine angemessene Pflege, z. B. durch Beweidung mit Schafen, ist sicherzustellen, dass angrenzende landwirtschaftliche Flächen nicht durch Schnecken, Wühlmäuse und Unkraut beeinträchtigt werden.

Durch geeignete elektrotechnische Maßnahmen ist sicherzustellen, dass landwirtschaftliche Betriebe nicht durch Schwankungen der Stromversorgung beeinträchtigt werden.

6 Altlasten

Es sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans keine Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotenzialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut „menschliche Gesundheit" einwirken können.

7 Bodendenkmäler

Es sind keine Bodendenkmäler bekannt.

8 Belange des Betriebs der Eisenbahn

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Die uneingeschränkte Zugangs- und Zufahrtmöglichkeit zu den vorhandenen Bahnanlagen und Leitungen muß auch während der Bauphase für die Deutsche Bahn AG, deren beauftragten Dritten bzw. ggf. deren Rechtsnachfolger jederzeit täglich rund um die Uhr gewährleistet sein.

Werden bei einem Kran- oder Baggereinsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, die mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können.

Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Bremsstaubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb(z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.

Es wir ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.

Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten.

Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Deutschen Bahn ist entsprechend der örtlichen Gegebenheiten sicher zu verhindern.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Hingewiesen wird auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff BGB) des Grundstückseigentümers. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

9 Belange der Bahnstromversorgung

Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.

Die geplante Photovoltaikanlage sowie die geplante Einzäunung können innerhalb des Schutzstreifens mit folgenden maximalen Höhen üNN errichtet werden:

von Mast-Nr. (Mastmitte = Längenstation Om)	längst der Leitungsachse in Richtung Mast-Nr.	Längenstation [m] von	Längenstation [m] bis	Höhenkote [m] üNN
3790	3791	0	100	585,5
3790	3791	100	180	585,0
3790	3791	180	195	585,5
3790	3791	195	215	586,0
3790	3791	215	250	587,0

Im Schutzstreifen der Bahnstromleitung dürfen keine leicht brennbare Stoffe ohne feuerhemmende Bedachung gelagert werden.

Für die Errichtung der Photovoltaik innerhalb des o.g. Schutzstreifens ist die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gemäß DIN VDE 0132 erforderlich. Die Photovoltaikanlage ist derart auszurüsten, dass im Brandfall Feuerlöscharbeiten uneingeschränkt möglich sind und eine Gefährdung der Bahnstromleitung ausgeschlossen ist.

Von Freileitungen ausgehende Felder können Ströme in und Spannungen auf leitenden Gegenständen induzieren. Alle leitenden Teile müssen deshalb derart geeignet mit der Erde verbunden sein, dass Induktionsauswirkungen verhindert werden. Lange metallene Strukturen – wie z.B. Zäune – müssen in geeigneten Abständen geerdet und/oder mit isolierenden Elementen unterbrochen werden, um die Schleifenlänge zu vermindern. Der Betreiber der Photovoltaikanlage hat dies eigenverantwortlich dauerhaft sicherzustellen.

Änderungen am Geländeniveau (wie z. B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien) dürfen im Schutzstreifen nicht durchgeführt werden.

Es ist sicherzustellen, dass das Betretungsrecht für den Bereich des Schutzstreifens weiterhin ausgeübt werden kann. Entsprechende Regelungen sind vertraglich zu vereinbaren und dinglich zu sichern.

Unter den Leiterseilen muss mit Eisabwurf gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte und indirekte Schäden werden nicht übernommen.

10 Beim Rückbau der Anlage nach Auslaufen der Nutzung ist die gesamte Anlage einschließlich verkabelter Stromleitungen, aller Konstruktionen, Fundamente und sonstiger Bodenversiegelungen abzubauen. Nach Abschluss der Stromerzeugung ist sicher zu stellen, dass die landwirtschaftliche Nutzung wieder aufgenommen werden kann.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung, © LVG Bayern

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

Maßstab der Plandarstellung: 1:1.000

Planfertiger: München, den 27.02.2012
i.A. Wintr
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Geltendorf, den 2012.02.
(Wilhelm Lehmann, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 25.02.2010 gefasst und am 25.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 25.02.2010 hat in der Zeit vom 29.07.2010 bis 01.09.2010 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 25.02.2010 hat in der Zeit vom 21.07.2010 bis 01.09.2010 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 15.12.2011 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 15.12.2011 hat in der Zeit vom 27.12.2011 bis 03.02.2012 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 15.12.2011 erfolgte in der Zeit vom 27.12.2011 bis 03.02.2012 (§4 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 16.02.2012 wurde vom Gemeinderat am 16.02.2012 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

(Siegel) Geltendorf, den 29.03.2012
(Wilhelm Lehmann, Erster Bürgermeister)

2. Die Genehmigung des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.02.2012 wurde mit Bescheid des Landratsamts Landsberg am Lech vom 08.03.2012 Az.: 610-40 erteilt (§ 10 Abs. 2 BauGB).

(Siegel) Geltendorf, den 29.03.2012
(Wilhelm Lehmann, Erster Bürgermeister)

3. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 29.02.2012 dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 16.02.2012 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

(Siegel) Geltendorf, den 29.03.2012
(Wilhelm Lehmann, Erster Bürgermeister)