

Gemeinde **Geltendorf**
Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan **Jedelstetten**
Photovoltaik-Anlage und
Energie- und Lagerhalle

Grünordnung,
Umweltbericht und
Ausgleichsmaßnahmen
Karin Mohrweis
Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin
Bergstraße 11
86875 Emmenhausen

Planfertiger
Bebauungsplan
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Umlandstr. 5, 80338 München
Az.: 610-41/2-59 Bearb.: Wi/Kun/Na

Plandatum
04.03.2010
06.05.2010

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

Satzung.

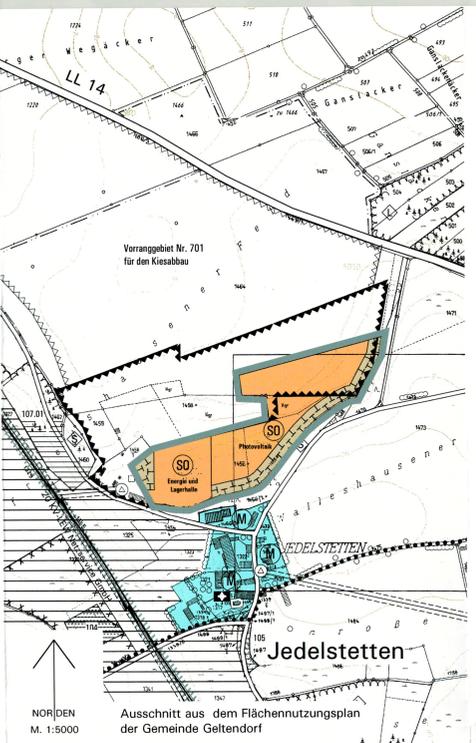
Verfahrensvermerke

- Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 11.04.2010 gefasst und am 01.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 01.07.2010 hat in der Zeit vom 11.07.2010 bis 06.08.2010 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 01.07.2010 hat in der Zeit vom 01.07.2010 bis 06.08.2010 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 03.02.2010 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 01.07.2010 hat in der Zeit vom 01.07.2010 bis 11.07.2010 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB).
Eine erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 01.05.2010 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 01.07.2010 hat in der Zeit vom 01.05.2010 bis 11.07.2010 stattgefunden (§ 4 Abs. 3 BauGB).
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 06.05.2010 wurde vom Gemeinderat am 06.05.2010 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Geltendorf, den 15.10.2010
(Siegell)
Wilhelm Lehmann, Erster Bürgermeister

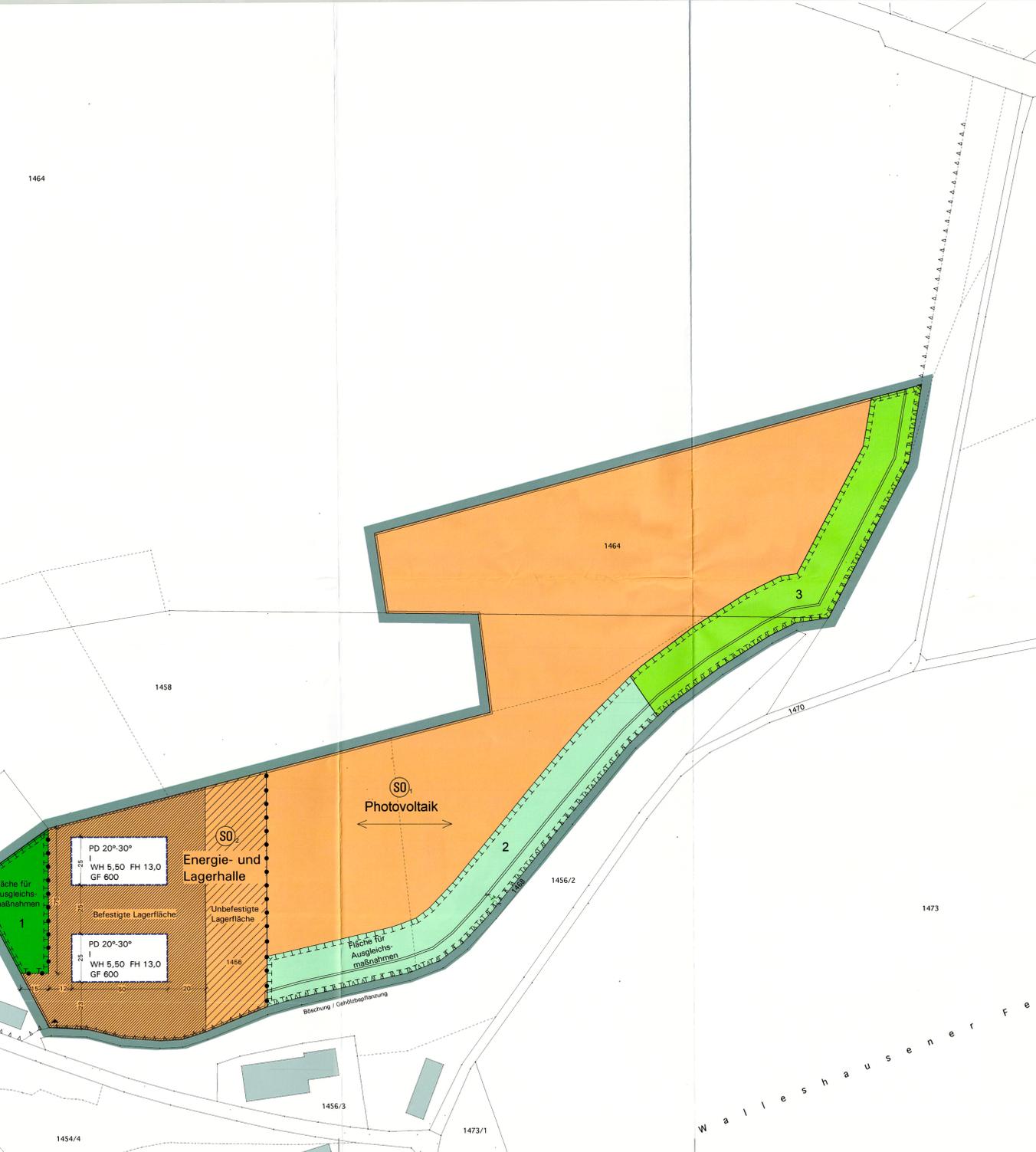
Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 15.10.2010; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsparbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 06.05.2010 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Geltendorf, den 15.10.2010
(Siegell)
Wilhelm Lehmann, Erster Bürgermeister



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Geltendorf
NORDEN
M. 1:5000

Gemeinde Geltendorf
Bebauungsplan Jedelstetten
Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München
Geschäftsstelle
Az. 610-41/2-59



- #### A Festsetzungen
- Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - Art der Nutzung
 - (SO₁)** Sondergebiet Photovoltaikanlage
Zulässig ist nur die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit allen zugehörigen Bestandteilen.
 - ↔ Firstausrichtung der Module
 - Die Höhe der Kollektoren ist auf höchstens 3,00 m über Gelände festgesetzt.
 - 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).
 - Eine Beleuchtung der Anlage ist nicht zulässig.
 - (SO₂)** Sondergebiet für Energie- und Lagerhalle
Zulässig sind Betriebe und Anlagen, die der Lagerung ölhaltiger Stoffe pflanzlicher Herkunft und der Gewinnung von Öl, z. B. Raps dienen, sowie der Lagerung von Holz und der Gewinnung und Verbrennung von Hackmitteln zur Energiegewinnung (z. B. Blockheizkraftwerk zur Erzeugung von elektrischem Strom und Fernwärme) dienen. Maschinen, wie z. B. Pressen oder Kraftanlagen, wie z. B. Motoren sind in der Halle unterzubringen.
 - Nicht zulässig sind Anlagen zur Erzeugung von Biogas und andere Anlagen, welche einer Genehmigung gemäß 4. BImSchG-VO bedürfen.
 - Die Lagerung von Stoffen pflanzlicher Herkunft sowie das Abstellen zugehöriger Fahrzeuge und von Lagerbehältern, wie Gitterboxen, Tanks und Paletten sind grundsätzlich zulässig.
 - Solar Kollektoren sind grundsätzlich zulässig auf dem Dach der Halle sowie allgemein als frei stehende Module ohne Bodenversiegelung auf dem Grundstück.
 - Zulässig sind Einfriedungen bis zu 1,50 m Höhe als Maschendraht oder Gitterzaun in dunkelgrauer/dunkelgrüner Farbgebung. Sie sind mit heimischen Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) in lockerer Gruppierung zu hinterpflanzen. Einfriedungen sind ohne Sockel mit mind. 10 cm Abstand vom Boden (Durchschlupf für Kleintiere) auszuführen.
 - Abgrenzung der Sondergebiete gemäß Festsetzung 2.1 und 2.2
 - Maß der Nutzung
 - GF 600 Höchstzulässige Grundfläche in qm, z. B. 600 qm
 - WH=4,00 Höchstzulässige Wandhöhe, gemessen von Oberkante Gelände bis zur Verschneidung von Dachfläche mit Außenwand an der Traufseite, z.B. 5,50 m
 - FH=13,00 Höchstzulässige Firsthöhe, gemessen von Oberkante Gelände bis zum obersten Punkt der Dachfläche (Dachfirst), z. B. 13,00 m
 - I Zahl der Vollgeschosse, z. B. nur ein Vollgeschoss zulässig.
 - Baugrenze
 - Bauliche Gestaltung
 - Farbgebung Die Wandflächen der Hallen sind gestalterisch in weißem Farbton und/oder naturbelassener Holzverschalung auszuführen.
 - Dach PD 20°-30° Die Dachneigung ist auf 20° bis 30° beschränkt. Das Dach ist als Pultdach auszubilden, mit dem First in Längsrichtung des Gebäudes.
 - Grünordnung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Befestigte Lagerfläche zulässig, z.B. Pflaster und Asphalt. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist flächenhaft in angrenzende Grünflächen zu versickern.
 - Nur unbefestigte Lagerfläche zulässig, z.B. gewalzter Kies, Schotter. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist flächenhaft in angrenzende Grünflächen zu versickern.
 - Aufstellfläche für Module. Der Boden darf außer zur Punktfundamentierung der Module nicht versiegelt werden. Der Acker ist mit einer autochthonen Saatgutmischung „artreiches Extensivgrünland“ anzuzüchten, mind. einmal jährlich, in den ersten 5 Jahren 2x jährlich, nicht vor dem 15.6., zu mähen, weder mineralisch noch organisch zu düngen und das Mähgut von der Fläche abzutransportieren.

- #### B Hinweise
- Zeichnerische Darstellung
Grundstücksgrenze vorhanden
Flur Nr., z. B. 1456
Ehemalige Abbaufläche (Kies), verfüllt
Ein- und Ausfahrt
 - Altlasten
Nach Kenntnis der Gemeinde (05.03.2009) ist das Gelände der Flur Nr. 1456 mit unverdächtigem Aushubmaterial verfüllt. Eine Boden- oder Grundwasserbelastung infolge der Verfüllung ist nicht bekannt.
 - Anordnung der Photovoltaik-Module im SO 1
 - Wasser und Abwasser im SO 2
 - Das Gebiet muss an den vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanal angeschlossen werden. Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Geltendorf. Alle Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen sein.
 - Das anfallende Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen ist grundsätzlich an Ort und Stelle zu versickern.
Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFriV) und Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW).
Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFriV) und Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW).
 - Gesammeltes Niederschlagswasser ist über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Sickermulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigenolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung über Sickerschächte ist nur anzuzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgemantelten Lösungen ausschließen.
Bei einer unterirdischen Versickerungsanlage ist in jedem Fall eine ausreichende Voreinrichtung vorzuschalten.
 - Beim Rückbau der Anlagen nach Auslaufen der Nutzung ist die gesamte Anlage einschließlich verkabelter Stromleitungen, aller Konstruktionen, Fundamente und sonstige Bodenversiegelungen abzubauen.
- | Heister (70%) | Prozent der Art |
|----------------------|------------------|
| Acer campestre | Feldahorn 20% |
| Carpinus betulus | Hainbuche 10% |
| Fraxinus excelsior | Esche 20% |
| Prunus avium | Vogelkirsche 10% |
| Quercus robur | Stieleiche 10% |
| Robinia pseudoacacia | Robinie 20% |
| Sorbus aucuparia | Eberesche 10% |
- | Sträucher (30%) | Prozent der Art |
|--------------------|-------------------------|
| Cornus sanguinea | Hartriegel 10% |
| Corylus avellana | Hassel 10% |
| Euonymus europaeus | Pfeffelhäutchen 10% |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche 10% |
| Malus sylvestris | Wildapfel 5% |
| Prunus spinosa | Schlehe 15% |
| Rosa rubiginosa | Wildrose 15% |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder 10% |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball 5% |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball 10% |
- Die Nutzung durch Stocktrieb ist planterartig (Einzelgehölze) oder abschnittsweise auf höchstens 25% der Fläche jährlich zulässig.
 - Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen
 - Die Errichtung der Photovoltaik-Module und Energiehallen ist als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten und daher auszugleichen. Zur Eingriffsbilanzierung ist der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ angewendet worden (vgl. Umweltbericht).
 - Die Eingriffsfäche ist demnach in die Wertstufe B I bzw. A I einzuordnen (Gebiet geringer Bedeutung, niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) einzuordnen und mit dem Faktor 0,1 bzw. 0,35 auszugleichen.
 - Für den Eingriff sind 8.036 qm Ausgleichsfläche zu gestalten (vgl. Umweltbericht), diese werden innerhalb des Geltungsbereichs durch die Ausgleichsflächen 1 und 2 zur Verfügung gestellt.
 - Zusätzlich werden mit der Ausgleichsfläche 3 Flächen für zukünftige Bauvorhaben zur Verfügung gestellt (Ökokonto).
 - Die Ausgleichsflächen sind nach Fertigstellung Rohbau bzw. Errichtung der Module, spätestens im darauffolgenden Jahr zu erstellen. Vor Satzungsbeschluss sind die Herstellung der Ausgleichsflächen, die regelmäßigen, wiederkehrenden Pflegemaßnahmen und die Unterlassung von Maßnahmen, die der Funktionsfähigkeit der Ausgleichsmaßnahmen zuwiderlaufen, dinglich als Realast und Grunddienstbarkeit zu sichern.
 - Die Nutzung als Sondergebiet Photovoltaikanlage und als Sondergebiet Energie- und Lagerhalle ist zeitlich auf die festgesetzte Nutzung beschränkt. Das Gebiet ist nach Beendigung der Nutzung anschließend zu Lasten des Betreibers zu reaktivieren und als Fläche für die Landwirtschaft zu nutzen. Eine Düngung der Fläche für Photovoltaik oder Verwendung von Pflanzenschutzmitteln/Herbiziden auf dieser Fläche ist nicht zulässig.
 - Belange der Wasserwirtschaft
Abgrabungen des Geländes sind nicht zulässig. Keller oder andere unterirdische bauliche Anlagen sind nicht zulässig. Fundamente für bauliche Anlagen und Unterbau von Verkehrs- und Lagerflächen sind unter Berücksichtigung des verfüllten Geländes und der Abgrabungen der Wasserwirtschaft auszuführen.
 - Vermaßung
↔ Maßzahl in Metern, z. B. 70 m

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.
Planfertiger: München, den 07.10.2010
(Siegell)
I.A. Wirth
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Gemeinde: Geltendorf, den
(Siegell)
Wilhelm Lehmann, Erster Bürgermeister