

- Teil B -

Gemeinde Geltendorf
Landkreis Landsberg am Lech



Bebauungsplan 2.18
PV-Anlage „Tafeläcker“ Wallehausen

Textteil

vom 06.02.2013

geändert am:
07.03.2013
29.04.2013
16.05.2013

ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Die Gemeinde Geltendorf erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan 2.18 PV-Anlage „Tafeläcker“ Walleshausen als Satzung:

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Bestandteile

Der Bebauungsplan 2.18 PV-Anlage „Tafeläcker“ Walleshausen besteht aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A) in der Fassung vom 16.05.2013 und den nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom 16.05.2013.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 16.05.2013 liegt dem Bebauungsplan 2.18 PV-Anlage „Tafeläcker“ Walleshausen ebenfalls bei.

1.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2.18 PV-Anlage „Tafeläcker“ Walleshausen ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Der in der Planzeichnung (Teil A) mit „SO_{PH}“ gekennzeichnete Bereich ist als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ festgesetzt.

2.1.2 In dem Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- die Errichtung und der Betrieb von aufgeständerten Photovoltaik - Freiflächenanlagen zum Zweck der Stromerzeugung,
- technische und bauliche Nebenanlagen, Zufahrten und Wartungsflächen, die für den Betrieb der Photovoltaikanlage erforderlich sind.

2.1.3 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ ist für den Zeitraum von 30 Jahren nach Betriebsbeginn zulässig. Die Folgenutzung nach den 30 Jahren ist Fläche für die Landwirtschaft. Nach Aufgabe der Nutzung der Photovoltaikanlage ist diese einschließlich aller Nebeneinrichtungen und Fundamente zurückzubauen. Durch den Rückbau darf das Transmissionspotential von Schadstoffen in den Untergrund nicht verschlechtert werden.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich aus der in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) eingetragenen Grundflächenzahl. Maßgebend ist die als Sondergebiet festgesetzte Fläche (ohne Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Bepflanzungen sowie Ausgleichsflächen).

3.2 Für Technikgebäude und sonstige baulichen Nebenanlagen ist eine Grundfläche von maximal 50 m² zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

- 4.2** Nebenanlagen und bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Höhenlage baulicher Anlagen

Die maximale Gebäudeoberkante von Technikgebäuden und sonstigen baulichen Nebenanlagen, bezogen auf die natürliche Geländeoberkante, darf 3,0 m nicht überschreiten.

6. Einfriedungen

- 6.1** Einfriedungen sind innerhalb der als Sondergebiet festgesetzten Fläche als verzinkte Stahlmattenzäune bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zuzüglich 0,5 m Übersteigschutz über der natürlichen Geländeoberkante zulässig.

- 6.2** Die Einfriedungen sind entlang der äußeren Begrenzung der als Sondergebiet festgesetzten Fläche am Übergang zu den randlichen Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Bepflanzungen zu errichten.

- 6.3** Die Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen. Zwischen Zaununterkant und angrenzender Bodenoberkante muss ein Freiraum von mindestens 10 cm verbleiben.

7. Gestaltungsfestsetzungen

- 7.1** Für Technikgebäude und sonstige bauliche Nebenanlagen ist ein Flachdach oder flachgeneigtes Dach mit einer maximalen Dachneigung von 20° zulässig. Für die Dacheindeckung sind nur Materialien mit roten Farbtönen zulässig. Bei einer Ausführung mit Flachdach, ist eine extensive Dachbegrünung mit standortgerechten heimischen Sedumarten und Kräutern auszuführen. Leuchtfarben oder grelle den Gesamteindruck störende Farben sind für die Fassade von Technikgebäuden und sonstigen baulichen Nebenanlagen nicht erlaubt. Holzfassaden sind zulässig.

Geschlossene Bauwerke (Gebäude, Schächte, Trafokasten, etc.) im Bereich und im unmittelbaren Nahbereich von Auffüllungen sind grundsätz-

lich dicht gegenüber migrierendem Deponiegas auszuführen. Diese Anforderung gilt nicht, wenn die fehlende Deponiegasrelevanz über ein Sachverständigengutachten nachgewiesen wird.

- 7.2** Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- 7.3** Anlagen zur Videoüberwachung der Freiflächenphotovoltaikanlage sind zulässig, wenn sie hinsichtlich Lage, Größe und Material so beschaffen sind, dass sie sich hinsichtlich ihrer Gestaltung als nicht störend in das Gesamtbild der Freiflächenphotovoltaikanlage einfügen lassen.
- 7.4** Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung der Freiflächenphotovoltaikanlage dienen, sind unterirdisch zu verlegen.
- 7.5** Die Errichtung von Betonfundamenten für die Aufstellung der Module ist unzulässig.

8. Geländemodellierung

- 8.1** Die vorhandene, natürliche Geländegestalt darf nicht verändert werden.
- 8.2** Abgrabungen und Aufschüttungen sind ausnahmsweise kleinflächig bis zu einer maximalen Abweichung von bis zu 0,50 m von der natürlichen Geländeoberkante zulässig, soweit sie zur Aufstellung der Solarmodule oder zur Errichtung der Technikgebäude oder sonstigen baulichen Nebenanlagen aus technischen Gründen erforderlich sind.

9. Bodenschutz

Altlastenfachtechnische Erkundungs- und Untersuchungsmaßnahmen und Sanierungen sowie sonstige bodenschutzrechtlichen Belange haben Vorrang vor dem Betrieb der Photovoltaikanlage. Die Photovoltaikanlage oder die betroffenen Anlagenteile sind für die Zeit der Maßnahmen oder ggf. auch dauerhaft, auf Kosten des Betreibers und entschädigungslos zurück zu bauen. Dabei kann ein Verlust der Funktion der Ausgleichsfläche eintreten.

10. Grundwasserschutz

Das im Sondergebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück vor Ort breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

11. Grünordnung

Allgemeine Festsetzungen zur Vermeidung / Minimierung von zu erwartenden baubedingten Beeinträchtigungen

11.1 Handhabung von Maschinen und Baustoffen

Maschinen und Baustoffe sind zur Vermeidung von Schadstoffversickerungen sorgfältig zu handhaben.

11.2 Mutterbodenschutz

Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18 320, DIN 18 915 und DIN 18 300 zu beachten.

DIN 18 320: Grundsätze des Landschaftsbaus

DIN 18 915: Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke

DIN 18 300: Erdarbeiten

Allgemeine Festsetzungen zur Vermeidung / Minimierung von zu erwartenden anlagebedingten Beeinträchtigungen

11.3 Fundamente, Erschließung

Im Rahmen der Modulaufständering ist auf massive Fundamente zu verzichten. Die erforderlichen Stützen sind unmittelbar in den Untergrund zu rammen. Die zur Wartung der Anlage benötigten Wege, Zufahrten und Wartungsflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten bzw. unbefestigt zu lassen. Die untergeordneten Anlagenbestandteile (Wechselrichter, Übergabestation, etc.) sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Nicht mehr benötigte Versiegelungsflächen und Wege sind rückzubauen.

11.4 Ansaaten im Bereich des Sondergebietes

Die nicht befestigten Flächen des in der Planzeichnung (Teil A) abge-

grenzten Sondergebietes sind mit einer standortgerechten artenreichen Wiesenmischung anzusäen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Düngemitteln oder Pflanzenstärkungsmitteln sowie das Mulchen der Wiesenflächen sind im Sondergebiet unzulässig.

11.5 Bindungen zum Erhalt von Bepflanzungen

Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen ist der derzeitige Vegetationsbestand unter der Beachtung der Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind durch standortheimische Gehölze zu ersetzen.

11.6 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

In Folge der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind, neben den für das Plangebiet vorgesehenen Regelungen hinsichtlich der grünordnerischen Gestaltung, zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich.

Insgesamt ist für den Eingriff aus dem geplanten Sondergebiet eine Kompensationsfläche von 0,25 ha nötig. Der Ausgleich kann vollumfänglich auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Süden und Südwesten des Bebauungsplangebietes erfolgen.

Ausgleichsmaßnahmen

(Grundstück Flur Nr. 1424, Gemarkung Walleshausen, Größe 0,25 ha)

Auf den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine geschlossene Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern aus standortgerechten heimischen Arten auszubilden. Für die gesamten Neupflanzungen ist ein geschichteter Aufbau (Baum-, Strauch- und Krautschicht) vorzusehen. Es sind standortheimische Gehölze mit Arten entsprechend der nachfolgenden Artenliste zu verwenden. Die Gehölze sind mit einem Pflanzabstand von ca. 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen. Im Randbereich der neu anzulegenden flächigen Gehölzstrukturen ist die Entwicklung eines extensiven Krautsaumes vorzunehmen. Der Bereich der Krautschicht ist der Sukzession zu überlassen und periodisch in Teilbereichen im Herbst zu mähen.

Pflege:

- Als Pflege der Gehölzflächen ist ein abschnittsweises Auf-den-Stocksetzen von jährlich maximal 1/3 des Gehölzstreifens zulässig. Bäume sind von diesem Rückschnitt auszunehmen.
- Die Krautsäume sind in Teilbereichen einmal jährlich im Herbst zu mähen und das Mähgut abzutransportieren.
- Zur Sicherung der Neupflanzungen gegen Wildverbiss ist ein Wildschutzzaun auszubilden.
- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Düngemitteln oder Pflanzenstärkungsmitteln ist unzulässig.

Folgende Mindestqualitäten sind für die Gehölze zum Zeitpunkt der Pflanzung festgesetzt:

- Stammbüsche und Hochstämme: 3-fach verpflanzt (3xv), Stammumfang (STU) 12 - 14 cm
- Heister: 2xv, Höhe 150 - 200 cm
- Sträucher: verpflanzte Sträucher, mittlere Triebzahl (je nach Art), Höhe 60 - 100 cm.

Artenliste:Bäume:

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Feld-Ahorn	Acer campestre
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus

Sträucher:

Haselnuß	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Gemeiner Hartriegel	Cornus sanguinea
Liguster	Ligustrum vulgare
Kornelkirsche	Cornus mas
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

11.7 Pflanzzeitpunkt, Pflege-, Schutzmaßnahmen, etc.

11.7.1 Sämtliche Gehölz- und sonstigen Pflanzungen sind spätestens in der unmittelbar auf die Inbetriebnahme der PV-Anlage folgende Pflanzperiode umzusetzen.

11.7.2 Sämtliche Neupflanzungen sind vom Grundstückseigentümer entsprech-

end den planlichen und textlichen Festsetzungen dauerhaft zu erhalten.

Ausgefallene Gehölze sind in den ersten 5 Jahren nach Pflanzung nach zu pflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

- 11.7.3** Eine Düngung der Flächen und der Einsatz chemischer Pflanzenschutz sind nicht zulässig.
- 11.7.4** Eventuelle Unratablagerungen auf den Sondergebietsflächen sowie den Ausgleichsflächen sind mindestens einmal jährlich zu entfernen.

12. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan 2.18 PV-Anlage „Tafeläcker“ Walleshausen tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft, sofern vorher die Genehmigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geltendorf erfolgt ist.

Textliche Hinweise

1. Bodenschutz-/abfallrechtliche Forderungen

- 1.1** Bei Baumaßnahmen ist eine fachlich-qualifizierte Bauaushubüberwachung durchzuführen. Untersuchungsumfang und Entsorgungswege sind mit dem Landratsamt Landsberg am Lech abzustimmen.

Die Aushubüberwachung hat sich an den einschlägigen Anforderungen der TR LAGA M 20, die Probenahme an den Vorgaben der Mitteilung der LAGA 32 PN 98 zu orientieren.

Für die Bodenuntersuchung ist in der Regel die Fraktion < 2 mm heranzuziehen. Die Maßnahmen sind zu dokumentieren.

- 1.2** Der Zugang zur Oberfläche der Altdeponie muss für die Überwachungsbehörde möglich sein.

2. Genehmigungspflichtiges Gewässer Paar

Der Geltungsbereich liegt im 60 m-Bereich des genehmigungspflichtigen Gewässers Paar. Für alle Anlagen, die sich innerhalb des 60 m-Bereichs befinden, ist unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht, ein

formloser Antrag auf Genehmigung nach § 36 WHG beim Landratsamt Landsberg am Lech einzureichen.

3. Bodendenkmalschutz

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

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Geltendorf, 16.05.2013



Wilhelm Lehmann
1. Bürgermeister