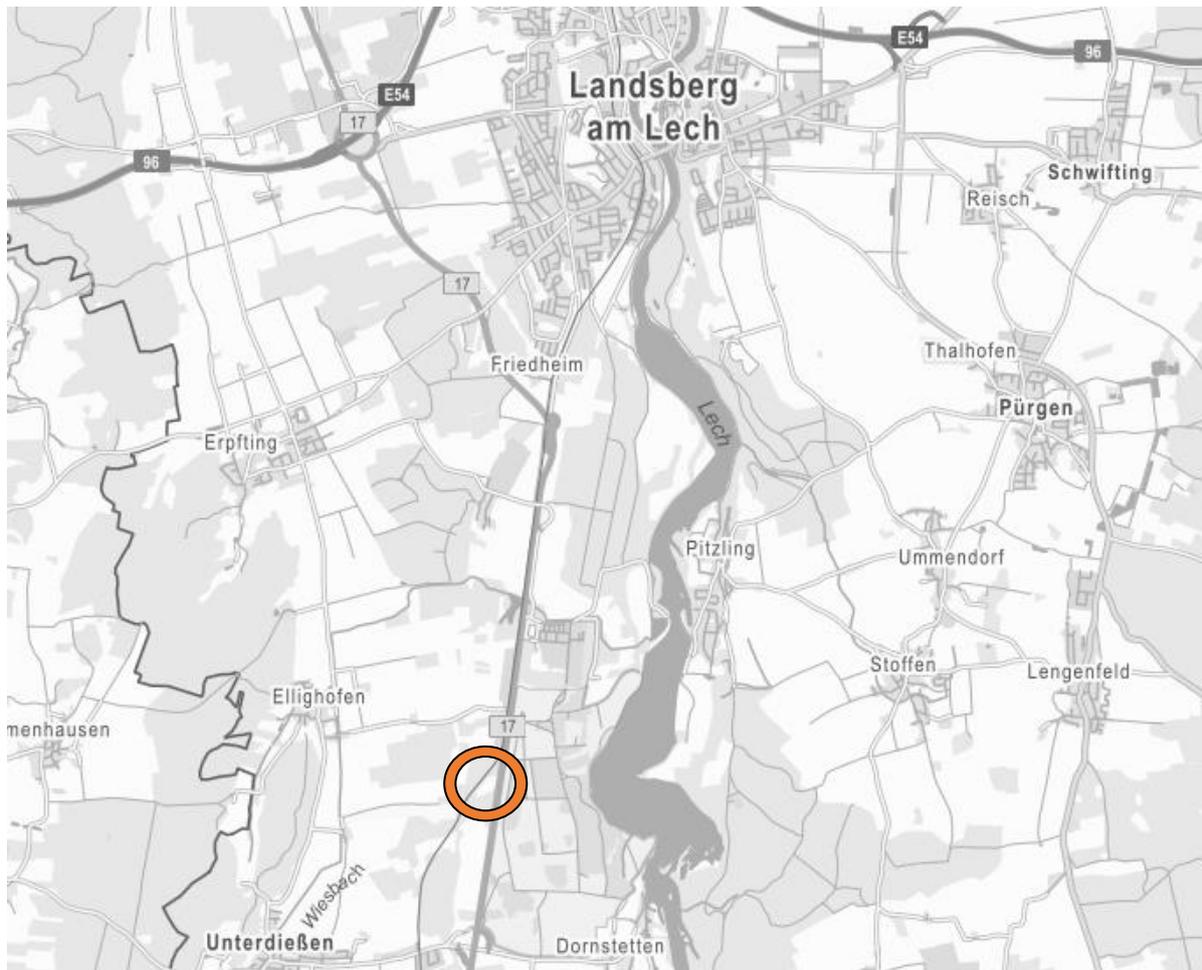


Bebauungsplan Nr. 5100 "Freiflächen - Photovoltaikanlage Geratshof"



Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a BauGB

Stand: 27.05.2019



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdlA + Stadtplaner

Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Fon 08241 - 800 64 0
info@daurerhasse.de
www.daurerhasse.de

GEGENSTAND: Bebauungsplan Nr. 5100
"Freiflächen-Photovoltaikanlage Geratshof"

VERFAHRENSTRÄGER: **Stadt Landsberg am Lech**
Katharinenstr. 1
86899 Landsberg am Lech
Telefon: 08191/ 128-0
Telefax: 08191/ 128-180
E-Mail: stadt_ll@landsberg.de
Internet: www.landsberg.de

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner

Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Fon 08241 / 800 64 0
E-Mail: info@daurerhasse.de
www.daurerhasse.de

BEARBEITUNG:

Wiedergeltingen, 27.05.2019



Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner



Birgit Schildknecht
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

INHALTSANGABE

1	Vorbemerkungen	4
2	Anlass und Begründung der Bauleitplanung	4
3	Berücksichtigung der Umweltbelange	5
4	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	6
4.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	6
4.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	6
4.3	Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB	8
4.4	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	8
5	Gründe für die Wahl des Planes nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	9
6	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	9

1 Vorbemerkungen

Gemäß § 10 a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen.

Dem § 10 a Abs. 1 BauGB entsprechend wird in der vorliegenden zusammenfassenden Erklärung in übersichtlicher Form dargelegt „ ... die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“

2 Anlass und Begründung der Bauleitplanung

Mit Sitzung vom 15.11.2017 hat der Stadtrat der Stadt Landsberg am Lech die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5100 „Freiflächen-Photovoltaikanlage Geratshof“ beschlossen.

Die Novelle 2017 zum Energieeinsparungsgesetz (EEG) ermöglicht durch eine Bagatellgrenze, dass Photovoltaikanlagen bis 750 kWp weiterhin per Einspeisevergütung und Marktprämie nach EEG gefördert werden.

Der Eigentümer der Flächen Fl. Nr. 778/0 und 778/3, beide Gemarkung Ellighofen, beabsichtigt auf Teilflächen vorgenannter Grundstücke eine private Freiflächen-Photovoltaikanlage mit 749 kWp zu errichten.

Da sich das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche gemäß § 35 BauGB im Außenbereich befindet, ist eine Realisierung über ein Bauleitplanverfahren im Regelverfahren mit Änderung des Flächennutzungsplans umzusetzen.

Der Eigentümer der Grundstücke hat mit Datum vom 07.04.2017 bei der Stadt Landsberg am Lech einen entsprechenden Antrag (inklusive Vorstudie und Zustimmung des Netzbetreibers) zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens mit Flächennutzungsplan-Änderung gestellt.

Ziel der Stadt ist es, den Belangen des Umweltschutzes durch die Nutzung erneuerbarer Energien gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 f) BauGB in dafür geeigneten Flächenbereichen gerecht zu werden. Mit dem gegenständlichen Vorhaben folgt die Stadt Landsberg am Lech den landes- und regionalplanerischen Vorgaben, erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und handelt in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz.

Durch die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage geschaffen und Bauland unter Berücksichtigung der Bayerischen Biotopkartierung und Bodenbeurteilung ausgewiesen werden. Weiterhin erfolgt eine Nutzungsextensivierung der Fläche durch die Umwandlung von intensiv genutztem Ackerland in extensiv genutztes, artenreiches Grünland.

Im Parallelverfahren erfolgt die 69. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Landsberg am Lech.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Es wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Weiterhin war die Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB anzuwenden.

Durch das Vorhaben wird eine rund 1,35 ha große Fläche mittlerer bis geringer Bodengüte aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen. Zu Beginn des Bauleitplanverfahrens wurde der bei Weitem größte Flächenanteil als Acker, nur eine kleine Fläche als Intensivgrünland genutzt. Im Laufe des Verfahrens erfolgte in der Vegetationsperiode 2018 durch Einsaat eine Umwandlung der Acker- in eine Grünlandfläche.

Im Bebauungsplan werden die Umweltbelange hinsichtlich des **Schutzgutes Boden** durch die Begrenzung der überbaubaren Grundfläche, die Festlegung einer vorläufigen Nutzungsdauer mit Nachfolgenutzung „Landwirtschaftliche Nutzfläche“, die Beschränkung der Verkehrs- und Erschließungsflächen auf ihre funktional notwendige Breite sowie die grundsätzliche Erhaltung der Oberflächengestalt berücksichtigt.

Dem **Schutzgut Wasser** wird durch Festsetzungen zur vollständigen Versickerung des Niederschlagswassers und zur wasserdurchlässigen Befestigung für Verkehrs- und Erschließungsflächen Rechnung getragen.

Den **Belangen des Artenschutzes** wird durch eine Vielzahl an Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich entsprochen. Die Artengruppe der bodenbrütenden Vögel wird durch eine Bauzeitenregelung berücksichtigt. Pflanzgebote mit Festlegung der zulässigen Pflanzenarten erweitern das Lebensraumangebot für Gehölzbrüter und Insekten. Darüber hinaus dienen die Festsetzungen zur Durchlässigkeit der Anlagenumzäunung einer optimalen Nutzung der neu geschaffenen Lebensräume und damit dem Biotopverbund. Durch die Festsetzung einer extensiven Grünlandnutzung im Bereich der Aufstellflächen für Photovoltaik-Module sowie durch die räumliche Anordnung der gebietsinternen Ausgleichsfläche und deren Entwicklung zu einer extensiven Magerwiese wird auch die Artengruppe der Insekten gefördert.

Dem **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild** dienen die Festsetzungen bezüglich der Höhen und Gestaltung von baulichen Anlagen, der Ausschluss von Werbeanlagen und Beleuchtung sowie die Festsetzung einer qualitätsvollen Anlageneingrünung und die zeitliche Bindung der Pflanzmaßnahmen.

Die **Eingriffsregelung** nach Naturschutzgesetz und Baugesetzbuch wurde gemäß dem Leitfa-den des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003) „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ abgehandelt. Hierbei wurde ein Ausgleichs- / Kompensationsflächenbedarf von 2.710 m² errechnet. Dieser wird gebietsintern erbracht und zwischen dem Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaik und den nördlich angrenzenden Biotopwaldflächen angeordnet. Die Festsetzung erfolgt als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ mit Entwicklungsziel „Extensiv genutzte artenreiche Magerwiese“.

4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 09.07.2018 bis einschließlich 17.08.2018. Es wurden insgesamt 23 Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 19.11.2018 bis einschließlich 21.12.2018. Es wurden insgesamt 24 Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Es gingen keine Stellungnahmen zum Bebauungsplan ein.

4.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Bis zum Termin vom 17.08.2018 gingen insgesamt 16 Stellungnahmen ein, 12 Stellungnahmen bedurften einer Abwägung bzw. einer Kenntnisnahme. Die Anregungen aus der Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden wie folgt im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung berücksichtigt:

Landesplanung

Durch die Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde erfolgte eine positive Bewertung des Vorhabens. Die Empfehlung zur fachlichen Abstimmung der Planung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde bereits im Rahmen der Planbearbeitung beachtet.

Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Auf Anregung des Landratsamtes Landsberg am Lech - Abfall- / Bodenschutzbehörde wurde zum Verfüllungsstatus der Kiesgrube auf den benachbarten Grundstücken Fl.Nrn. 778/2 und 778 TF, Gmkg. Ellighofen, recherchiert und entsprechende Hinweise in die Begründung und in den Umweltbericht aufgenommen.

Die mitgeteilte aktuelle Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech bzw. das Planungsgebiet wurde ebenfalls in der Begründung und im Umweltbericht ergänzt.

Der Hinweis zur Vorgehensweise bei der Entdeckung von Auffälligkeiten und/oder Altlastenverdachtsflächen, z.B. im Rahmen von Bauarbeiten, war bereits Bestandteil des Bebauungsplanes. Diesbezügliche Ergänzungen waren nicht erforderlich.

Grundwasserschutz

Die Anregung des Wasserwirtschaftsamtes zur Vorgehensweise bei der Reinigung der PV-Module wurde in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Der bereits vorhandene Hinweis durch Text auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) wurde entsprechend der Stellungnahme des WWA formuliert und ergänzt.

Der Hinweis zur Vorgehensweise bei der Entdeckung von Auffälligkeiten und/oder Altlastenverdachtsflächen, z.B. im Rahmen von Bauarbeiten, war bereits Bestandteil des Bebauungsplanes. Diesbezügliche Ergänzungen waren nicht erforderlich.

Emissionen / Immissionen

Die Hinweise der Deutschen Bahn AG und des Eisenbahn-Bundesamtes zur Vermeidung von Blendwirkungen durch die PV-Anlage sowie zum Haftungsausschluss bei Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der PV-Anlage durch den Bahnbetrieb wurden in die Hinweise durch Text übernommen.

Weiterhin wurde von diesen beiden Trägern öffentlicher Belange darauf hingewiesen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs durch das Vorhaben nicht gestört oder gefährdet werden dürfe, z.B. durch widerrechtliches Betreten und Befahren der Bahnanlagen, durch Pflanzmaßnahmen, Bauarbeiten oder Versickerung von Niederschlagswasser in Gleisnähe.

Da diesbezüglich durch das Vorhaben keine Gefahr besteht, waren keine Planänderungen oder Ergänzungen erforderlich.

Ein Hinweis des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zur Duldungspflicht von Immissionen, welche von Seiten der Liegenschaften bzw. von Flugplätzen der Bundeswehr ausgehen, wurde ebenfalls in die Hinweise durch Text übernommen.

Brandschutz

Regierung von Oberbayern, Brand- und Katastrophenschutz:

Die grundsätzlichen und allgemeinen Hinweise zum Brandschutz bezüglich öffentlicher Verkehrsflächen, Gebäudeabständen, Verkehrsbeschränkungen, etc. waren für das Vorhaben nicht relevant.

Der Anregung zum Ausbau des Hydrantennetzes wurde nicht stattgegeben, da innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereiches kein Hydrantennetz besteht und gemäß Fachinformation für Feuerwehren - Brandschutz an Photovoltaikanlagen im Freigelände (sog. Solarparks) - der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserwasserversorgung in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W 405 entbehrlich erscheint.

Um eine Umfahrung der PV-Anlage durch Feuerwehrfahrzeuge innerhalb der Umzäunung sicherzustellen, wurde der Verlauf der Baugrenze für die Aufstellung der PV-Module dahingehend geändert, dass die für Feuerwehrfahrzeuge erforderlichen Kurvenradien eingehalten sind. Die Kurvenradien wurden nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

Da es sich um eine kleine PV-Anlage handelt und deshalb Feuerwehrezufahrten auf dem Gelände selbst nicht zwingend erforderlich sind, wurden Festsetzungen zur Tragfähigkeit der Umfahrungswege entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (u.a. Gesamtmasse max. 16 t, Achslast max. 10 t) nicht getroffen.

Die Hinweise auf erforderliche Planungen und Abstimmungen (z.B. Feuerwehrplan nach DIN 14095, Alarmierungsplanung) und das Erfordernis zur Benennung eines Verantwortlichen für die Freiflächen-Photovoltaikanlage am Zufahrtstor wurden in die Hinweise durch Text und in die Begründung übernommen.

Freiwillige Feuerwehr Landsberg am Lech:

Die Freiwillige Feuerwehr Landsberg am Lech verwies auf die Fachinformation des Landesfeuerwehrverbandes für Photovoltaikanlagen im Freigelände (sog. Solarparks), welche zu beachten sei.

Bezüglich der Feuerwehrezufahrt zum Gelände war keine Ergänzung erforderlich, da diese durch einen bestehenden Weg gewährleistet ist.

Der Verlauf der Baugrenze für die Aufstellung der PV-Module wurde geändert, so dass die für Feuerwehrfahrzeuge erforderlichen Kurvenradien eingehalten sind und eine Umfahrung der PV-Anlage innerhalb der Umzäunung möglich ist. Die Kurvenradien wurden nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

Da es sich um eine kleine PV-Anlage handelt und deshalb Feuerwehrezufahrten auf dem Gelände selbst nicht zwingend erforderlich sind, wurden Festsetzungen zur Tragfähigkeit der Umfah-

rungswege entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (u.a. Gesamtmasse max. 16 t, Achslast max. 10 t) nicht getroffen.

Die Hinweise auf erforderliche Planungen und Abstimmungen (z.B. Feuerwehrplan nach DIN 14095, Alarmierungsplanung) und das Erfordernis zur Benennung eines Verantwortlichen für die Freiflächen-Photovoltaikanlage am Zufahrtstor wurden in die Hinweise durch Text und in die Begründung übernommen.

Versorgung

Die Hinweise der LEW Verteilnetz GmbH zum Vorgehen bei der Herstellung des Netzanschlusses wurden an den Vorhabenträger weitergegeben und werden im Rahmen der Bauausführung beachtet.

Sonstige

Das Landratsamt - Untere Immissionsschutzbehörde und Untere Naturschutzbehörde - sowie die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH stimmten der Planung zu und gaben lediglich Hinweise, die zur Kenntnis dienten.

Mit Sitzung vom 26.09.2018 hat der Stadtrat der Stadt Landsberg am Lech die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange behandelt und die vorherig aufgeführten Änderungen und Ergänzungen beschlossen sowie den Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst.

4.3 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Es gingen keine Stellungnahmen zum Bebauungsplan ein.

4.4 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Bis zum Termin vom 21.12.2018 gingen insgesamt 16 Stellungnahmen ein, 6 Stellungnahmen bedurften einer Abwägung bzw. Kenntnisnahme. Die Anregungen aus der Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden wie folgt im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung berücksichtigt:

Artenschutz / Naturschutz

Die Anregung des Landratsamtes Landsberg am Lech - Untere Naturschutzbehörde zur Festlegung einer Mindestanforderung zum Oberbodenabtrag Ausgleichsfläche wurde in die Festsetzungen, in die Begründung und in den Umweltbericht (als redaktionelle Ergänzung zur Klärung) aufgenommen.

Landesplanung

Durch die Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde erfolgte eine positive Bewertung des Vorhabens, auch im Hinblick auf die im Entwurf geringfügig erweiterte Baugrenze.

Sonstige

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, die Deutsche Bahn AG, die Regierung von Oberbayern - Brand- und Katastrophenschutz und die LEW Verteilnetz GmbH verwiesen auf ihre Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung. Diese Anregungen waren jedoch bereits im vorherigen Verfahrensschritt berücksichtigt worden.

Mit Sitzung vom 20.02.2019 hat der Stadtrat der Stadt Landsberg am Lech die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange behandelt und die vorherig aufgeführte redaktionelle Ergänzung (siehe Artenschutz / Naturschutz) beschlossen.

Weiterhin hat der Stadtrat den Bebauungsplan „Freiflächen-Photovoltaikanlage Geratshof“ in der Fassung vom 05.11.2018 - unter Berücksichtigung der im Rahmen der Abwägung gefassten Beschlüsse - mit der Bezeichnung "Endgültige Planfassung" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

5 Gründe für die Wahl des Planes nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung waren bezüglich der Erschließung (Zufahrt, Montage- und Servicewege) und Anordnung des Baufensters für die Photovoltaik-Module keine nennenswerten Planungsalternativen oder -varianten gegeben. Die zu berücksichtigenden Vorgaben

- 110 m - Korridor zur Bahnlinie (EEG 2017 (§ 48 Abs. 1 Nr. 3 aa))
- Bauverbotszone entlang der Bundesstraße B 17
- Leitungsschutzzone der bestehenden 20-kV-Leitung der LEW
- möglicher Stromeinspeisepunkt (bestehender Leitungsmast)
- Abstandsflächen zu den Waldflächen (Verschattung, Baumfallzone)

ließen nur einen sehr geringen Gestaltungsspielraum zu.

Bei der gewählten Planung wurde besonderer Wert auf eine Flächen-sparende Erschließung und eine wirtschaftliche Anordnung der Photovoltaik-Module gelegt.

6 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

In Zusammenhang mit der vorliegenden Planung ist spätestens 2 Jahre nach Erstbetrieb (Stromeinspeisung) der Anlage zu überprüfen, ob die festgesetzten und in private Hand gelegten grünordnerischen Maßnahmen - insbesondere zur Anlageneingrünung - durchgeführt wurden und ob die interne naturschutzrechtliche Ausgleichs-/Kompensationsfläche entsprechend dem Maßnahmenkonzept umgesetzt wurde. Im negativen Fall sind diese Maßnahmen mit den dafür zur Verfügung stehenden Mitteln einzufordern.

Zudem sollte in geeigneten zeitlichen Abständen das Entwicklungsziel der gebietsinternen Ausgleichs-/Kompensationsfläche kontrolliert werden.

Die Überwachungsmaßnahmen sind jeweils von der Stadt in fachlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen, zu dokumentieren und die Dokumentation der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Notwendigkeit, die Art und der Umfang ggf. erforderlicher Korrekturmaßnahmen sind ebenfalls mit der Unteren Naturschutzbehörde fachlich abzustimmen.

Die vorliegende Zusammenfassende Erklärung (vorausgehende Seiten 1 bis 9) zur
Bebauungsplan-Aufstellung wird hiermit ausgefertigt.

Landsberg am Lech, den

.....
Neuner, Oberbürgermeister

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen



W. Daurer