

- Teil C -

**Gemeinde Geltendorf**  
**Landkreis Landsberg am Lech**



---

**Bebauungsplan 2.18**  
**PV-Anlage "Tafeläcker" Walleshausen**

# **BEGRÜNDUNG**

**mit Umweltbericht**

**vom 06.02.2013**

geändert am:  
07.03.2013  
29.04.2013  
16.05.2013

---

**ARNOLD CONSULT AG**  
**Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes</b> .....	<b>5</b>
2.1	Lage und Geltungsbereich .....	5
2.2	Größe .....	6
2.3	Topographie und Vegetation .....	6
2.4	Geologie und Hydrologie .....	6
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation</b> .....	<b>7</b>
3.1	Übergeordnete Planungsvorgaben .....	7
3.2	Darstellung im Flächennutzungsplan .....	12
3.3	Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne . .....	12
3.4	Umliegende Strukturen und Nutzungen .....	12
3.5	Eigentumsverhältnisse .....	13
<b>4.</b>	<b>Ziele der Planung</b> .....	<b>13</b>
4.1	Art und Zeitraum der baulichen Nutzung, Nutzungskonzept .....	13
4.2	Begründung weiterer Festsetzungen .....	15
4.3	Grünordnung .....	15
4.4	Verkehrliche Erschließung .....	16
<b>5.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>17</b>
<b>6.</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>17</b>
6.1	Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung) .....	18
6.2	Umweltziele für das Plangebiet und deren Berücksichtigung .....	18
6.3	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung .....	20
6.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	29
6.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	29

6.5.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter .....	29
6.5.2	Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich).....	30
6.6	Planungsalternativen.....	31
6.7	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	31
6.8	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) . .....	32
6.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	33
<b>7.</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>33</b>
<b>8.</b>	<b>Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche..</b>	<b>34</b>
<b>9.</b>	<b>Städtebauliche Statistik.....</b>	<b>34</b>
<b>10.</b>	<b>In-Kraft-Treten.....</b>	<b>34</b>

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan 2.18 PV-Anlage „Tafeläcker“ Walleshausen der Gemeinde Geltendorf in der Fassung vom 16.05.2013.

Verfasser: Arnold Consult AG  
Bahnhofstraße 141  
86438 Kissing

## 1. Anlass der Planung

Nicht zuletzt dadurch, dass sich die negativen Folgen der fossilen Energiewirtschaft von Jahr zu Jahr immer deutlicher abzeichnen, ist die Nutzung regenerativer Energiequellen ein allgegenwärtiges Thema. Vor diesem Hintergrund sind der Umbau bzw. die Änderung der Energieerzeugung, hin zu einer nachhaltigen und ökologischen Energiegewinnung grundsätzlich zu fördern.

In der Gemeinde Geltendorf ist südlich der Kläranlage Walleshausen auf einer ehemaligen, zwischenzeitlich wiederverfüllten Kiesgrube im Bereich der Flur „Tafeläcker“ durch einen Investor eine Freiflächenphotovoltaikanlage im Außenbereich geplant. Die überplante Gesamtfläche, die derzeit größtenteils als Weidefläche für Rotwild genutzt wird, beläuft sich auf ca. 2,37 ha. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten PV-Anlage zu schaffen, hat der Investor bei der Gemeinde die Einleitung der hierfür erforderlichen Bauleitplanverfahren bei der Gemeinde beantragt.

Die Gemeinde Geltendorf unterstützt die Planung des Investors und möchte dessen Vorhaben durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes planungsrechtlich vorbereiten. Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage an dem vorgesehenen Standort, zur Gewährleistung der verkehrlichen sowie der umwelt- und naturschutzfachlichen Anforderungen an diesen Bereich hat die Gemeinde Geltendorf basierend auf den Antrag des Investors die Aufstellung des Bebauungsplanes 2.18 PV-Anlage „Tafeläcker“ Walleshausen beschlossen. Parallel hierzu wird auch der Flächennutzungsplan der Gemeinde Geltendorf für den betreffenden Bereich entsprechend geändert.

Der Bebauungsplan enthält alle rechtsverbindlichen Festsetzungen, die für eine städtebaulich geordnete Entwicklung am vorgesehenen Standort er-

forderlich sind und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des BauGB erforderliche Maßnahmen (§ 8 Abs. 1 BauGB). Die Planung erfolgt auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung vom 22.07.2011.

## 2. Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 2.18 PV-Anlage „Tafeläcker“ Walleshausen liegt südlich der Kläranlage Walleshausen östlich der Von-Miller-Straße im Norden der Ortslage Walleshausen. Es umfasst das Grundstück Flur Nr. 1425 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 579, 1424, 1434 und 1445, allesamt Gemarkung Walleshausen. Der Großteil der überplanten Flächen wurde bislang als Weidefläche für Rotwild genutzt. Im Randbereich dieser Flächen sind teilweise gehölzbestandene Böschungen vorhanden. Zur Gewährleistung der Erschließung des Plangebietes müssen auch die anliegenden öffentlichen Straßenflächen (Von-Miller-Straße, Verbindungsstraße zur Kläranlage) teilweise in den Geltungsbereich aufgenommen werden.



Luftbild Umgriff Plangebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung

## 2.2 Größe

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 2,37 ha. Davon entfallen ca. 1,26 ha auf die geplanten Sondergebietsflächen, ca. 0,78 ha auf Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, ca. 0,25 ha auf die geplanten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie ca. 0,08 ha auf öffentliche Verkehrsflächen.

## 2.3 Topographie und Vegetation

Das überplante Areal ist Bestandteil des Fürstenfeldbrucker Hügellandes. Die beiden für die Aufstellung der Solarmodule vorgesehenen Flächen sind für sich betrachtet weitestgehend eben. Untereinander weisen sie jedoch einen Höhenunterschied von etwa 5 m auf, der durch gehölzbestandene Böschungen überbrückt wird. Die Angleichung der ehemaligen Kiesgrube an das natürliche Geländeniveau im Umfeld des Plangebietes, wird für das gesamte Areal über umlaufende, gehölzbestandene Böschungen gewährleistet, die einen Höhenunterschied von ca. 5 bis 10 m überbrücken. Aufgrund der bisherigen intensiven Nutzung als Weideflächen für Rotwild haben sich auf den für die Aufstellung der Solarmodule sowie für die naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen vorgesehenen Flächen bislang keine landschaftsgliedernden Merkmale und Vegetationsstrukturen entwickelt. Die Böschungsbereiche hingegen sind dicht mit verschiedenen Laub- und Nadelgehölzen überstellt.

## 2.4 Geologie und Hydrologie

Das Plangebiet ist Bestandteil des Auenbereiches des Jungholozäns. Dieser setzt sich im Planbereich meist aus polygenetischen Talfüllungen mit Mergel, Lehm, Sand, Kies und teilweise auch Torf zusammen. In westlicher Richtung schließen quartärer Löss und Lößlehm an. Östlich folgen rißeiszeitliche Altmoränen mit Endmoränenzügen, vorwiegend aus sandig bis tonig-schluffigen Kiesen.

Im Geltungsbereich befindet sich eine Altdeponie auf dem Grundstück Fl. Nr. 1424, die mit ABuDIS-Nr. 18100094 im Altlastenkataster erfasst ist. Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Fläche wurde bereits

einer orientierenden Erkundung unterzogen (siehe Kap. 6.3 „Schutzgut Boden“).

Im Bereich des Plangebietes liegt ein ergiebiger Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten aus fluvioglazialen Schmelzwasserschottern vor. Der geringste Grundwasserflurabstand liegt im Planbereich bei ca. 6 bis 7 m unter Geländeoberkante. In den Böschungsbereichen und Randbereichen des Plangebietes liegt der Grundwasserflurabstand bei bis zu ca. 16 bis 17 m unter Gelände. Die Grundwasserfließrichtung ist in Richtung Norden, zur Paar hin gerichtet. Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Östlich der Von-Miller-Straße liegt mit der Paar ein Gewässer 2. Ordnung in unmittelbarer Nachbarschaft des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Im östlichen Teil des Umgriffes liegt das Plangebiet dabei teilweise innerhalb des 60 m-Bereiches des genehmigungspflichtigen Gewässers Paar, so dass für die Maßnahmen in diesem Bereich grundsätzlich ein formloser Antrag auf Genehmigung nach § 36 WHG beim Landratsamt Landsberg am Lech einzureichen ist.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf auch gegen auftretendes Grund- oder Hangwasser sichern muss. Sofern wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden sollte, ist das Landratsamt Landsberg am Lech zu benachrichtigen, um ggf. ein wasserrechtliches Verfahren einzuleiten.

## **3. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

### **3.1 Übergeordnete Planungsvorgaben**

Die Gemeinde Geltendorf ist Bestandteil der Region München und im Regionalplan München (14) als Kleinzentrum im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes München dargestellt.

*Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) soll auf eine verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien (Wasserkraft, Biomasse, direkte und indirekte Sonnenenergienutzung, Windkraft und Geothermie) hingewirkt werden [LEP B V 3.6 (G)].*

*Gemäß Grundsatz (G.) B IV 2.10.1 des Regionalplans der Region München ist es von besonderer Bedeutung, dass ein an die angestrebte wirtschaftliche Entwicklung, an die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und an die regionale Versorgungssicherheit angepasstes Energieangebot bereitgestellt wird. Dabei soll umweltfreundlichen und erneuerbaren Formen der Energieversorgung möglichst der Vorrang eingeräumt werden [RP 14 B IV Z 2.10.2].*

Die Planung fördert den Ausbau der Energieversorgung aus erneuerbaren Energien und trägt den diesbezüglichen Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Bayern und des Regionalplanes der Region München demzufolge grundsätzlich Rechnung.

*Nach den Vorgaben des LEP [B VI 1.1 (Z)] sollen großflächige Photovoltaikanlagen als selbstständige Anlagen im Außenbereich nur in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten zugelassen werden. Damit soll die Zersiedlung der Landschaft verhindert, das charakteristische Landschaftsbild bewahrt und bestehende Freiräume in ihren jeweiligen Funktionen im Standortraum erhalten werden.*

*Nach dem Regionalplan der Region 14 sollen Photovoltaikfelder schonend in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden werden und eine Versiegelung vermieden werden (RP 14 B IV Z 2.10.3).*

*Besonders schützenswerte Landschaftsteile sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden [LEP B VI 1.5 (Z)]. Dies gilt neben unter besonderem Schutz stehenden Gebieten für besonders bedeutende oder weithin einsehbare Landschaftsteile, wie landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen ....*

Der geplante Standort der Photovoltaikanlage befindet sich westlich der Von-Miller-Straße und grenzt südlich an die Kläranlage Walleshausen und deren Anlagenbestandteile an. Die nächstgelegenen Siedlungsflächen von Walleshausen im Süden und Wabern im Norden sind ca. 400 m bis 500 m entfernt (Wohn- und Mischgebietsflächen). Damit ist der geplante Standort zwar nicht unmittelbar an eine geeignete Siedlungseinheit im Sinne des vorgenannten LEP-Zieles angebunden, befindet sich jedoch zumindest im Näherungsbereich von größeren Siedlungsflächen. Zudem liegen in unmittelbarer Nachbarschaft die bestehenden technisch geprägten Infrastrukturanlagen der Kläranlage Walleshausen und weitere Kiesabbauflächen. Eine Zersiedelung der Landschaft oder eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und bestehender Freiräume ist vor diesem Hintergrund nicht zu be-

fürchten, zumal der Standort durch randliche Grünstrukturen, die erhalten und partiell auch ergänzt werden, verträglich in das Landschaftsbild eingebunden wird.

Sofern eine Vorbelastung im Sinne des EEG gegeben ist, kann eine Planung dann mit dem Anbindegebot in Einklang gebracht werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass angebundene Alternativstandorte nicht dem Vergütungsanspruch nach EEG unterfallen (Rundschreiben des bayrischen Innenministeriums vom 02.12.2011). Dabei besteht ein Vergütungsanspruch nicht nur „auf Konversionsflächen aus wirtschaftlicher, verkehrlicher, wohnungsbaulicher oder militärischer Nutzung“ (vgl. § 32 Abs. 2 Satz 2 EEG), sondern auch für Anlagen auf Flächen, „die längs von Autobahnen oder Schienenwegen liegen, und diese in einer Entfernung bis zu 110 Metern, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet worden ist“ (vgl. § 32 Abs. 1 Satz 3 EEG).

Bei dem vorliegenden Standort handelt es sich um eine ehemalige Kiesabbaufläche, die mittlerweile verfüllt wurde und derzeit als Weidefläche für Rotwild dient. Die gesamte ehemalige Abbaufläche ist im AltlastenBoden- und DeponieInformationssystem (ABuDIS) unter der Kataster-Nr. 18100094 als Altlastenverdachtsfläche geführt. Unmittelbar nördlich schließen die Anlagenbestandteile der Kläranlage Walleshausen und westlich bislang noch nicht verfüllte Kiesabbauflächen an. Die ehemalige Abbaufläche ist insofern als vorbelasteter Standort im Sinne des Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) zu werten. Die Voraussetzungen für einen Vergütungsanspruch gemäß den Bestimmungen des EEG können am vorliegenden Standort somit nachweislich erfüllt werden.

Darüber hinaus liegt der überplante Standort teilweise innerhalb des 110 m -Korridors westlich der Bahnlinie Mering - Weilheim und fällt auch nach diesen Gesichtspunkten zumindest teilweise unter den Vergütungsanspruch nach EEG.

In der Gemeinde Geltendorf sind zu dem überplanten Standort keine Alternativstandorte vorhanden, die unter den Vergütungsanspruch nach EEG fallen. So finden sich im gesamten Gemeindegebiet keinerlei Konversionsflächen aus wirtschaftlicher, verkehrlicher, wohnungsbaulicher oder militärischer Nutzung, die aufgrund ihrer Vorbelastung im Sinne des EEG für die Errichtung einer Freiflächenphoto-voltaikanlage herangezogen werden könnten.

Über das Gemeindegebiet Geltendorf verläuft keine Autobahntrasse, so

dass grundsätzlich auch kein Potential für Anlagen auf Flächen in einem Korridor von 110 m längs von Autobahnen gegeben ist. Lediglich entlang der vorwiegend in Nord-Süd-Richtung über das Gemeindegebiet verlaufenden Bahntrasse Mering - Weilheim und entlang der im Süden die Gemeinde noch teilweise tangierenden Bahntrasse München - Buchloe könnten grundsätzlich Flächen für die Ansiedlung einer PV-Anlage herangezogen werden.

Nachdem die Bahnlinie Mering - Weilheim teilweise in unmittelbarer Nachbarschaft der Paar verläuft, liegen Teile der bahnbegleitenden Korridorflächen innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Paar bzw. grenzen an dieses unmittelbar an. Gemäß Grundsatz B I 3.3.1.1 LEP Bayern ist es von besonderer Bedeutung Überschwemmungsgebiete von konkurrierenden Nutzungen, insbesondere von Bebauung, freizuhalten. Vor diesem Hintergrund können die im Überschwemmungsgebiet liegenden bahnbegleitenden Flächen nicht als Standort für eine Freiflächenphotovoltaikanlage herangezogen werden.

Im Süden des Gemeindegebietes sowie zwischen Walleshausen und Kaltenberg verläuft die Bahntrasse teilweise durch großflächige, zusammenhängende Waldgebiete, wo ebenfalls keine Ansiedlung von Freiflächenphotovoltaikanlagen möglich ist. Zudem liegen innerhalb des 110 m - Korridors entlang der Bahn auch große Teile der bereits baulich für Wohnzwecke genutzten Siedlungsflächen der Orte Walleshausen, Kaltenberg und Geltendorf unmittelbar an. In unmittelbarem Anschluss an diese vorhandenen Wohngebiete soll keine Freiflächenphotovoltaikanlage angebunden werden, da eine derartige Anlage oftmals störend für das Orts- und Landschaftsbild sowie die Erholungseignung empfunden wird. Demzufolge stehen auch die bahnnahen Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft der vorhandenen Wohngebiete in Walleshausen, Kaltenberg und Geltendorf nicht als Alternativstandorte zur Verfügung.

Große Teile der Korridorflächen entlang der Bahnlinie Mering - Weilheim sind zudem Bestandteil des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets „Quellgebiet der Paar“, wo insbesondere die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gesichert und die Eigenart des Landschaftsbildes gewahrt werden soll. Diese naturnahen Landschaftsteile haben für die angrenzenden Flächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung eine bedeutsame ökologische Ausgleichsfunktion. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Geltendorf sind demzufolge die Flächen südlich von Kaltenberg (im Westen der Bahnstrecke), zwischen Kaltenberg und Walleshausen (östlich der Bahn) sowie nördlich von Walleshausen bis auf Höhe der Kläranlage als „Flächen mit

besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion“ dargestellt. Diese Flächen sollen von einer baulichen Nutzung freigehalten werden, so dass auch hier keine Alternativstandorte für die Ansiedlung einer PV-Anlage bestehen. Darüber hinaus sind auch die bahnbegleitenden Flächen nordwestlich von Kaltenberg aufgrund ihrer Topographie für eine derartige Nutzung nicht geeignet.

Bei den darüber hinaus verbleibenden Flächen innerhalb des 110 m - Korridors beidseits der über das Gemeindegebiet verlaufenden Bahnstrecken handelt es sich um hochwertige landwirtschaftliche Nutzflächen. Diese außerhalb von Überschwemmungsgebieten und perspektivischen Aufforstungsflächen liegenden Flächen ohne besondere Nutzungseinschränkungen sollen auch weiterhin als wertvolle landwirtschaftliche Nutzflächen erhalten werden. Eine Herausnahme dieser Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung wird nicht angestrebt, zumal hierfür auch keine geeigneten Ersatzflächen innerhalb der Gemeinde zur Verfügung stehen. Mit dem Erhalt einer flächendeckenden, vielfältigen, nachhaltigen Landwirtschaft kann somit auch den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP B IV 2.1. Z) Rechnung getragen werden.

Aus den genannten Gründen stehen auch entlang der über das Gemeindegebiet verlaufenden Bahntrassen keine Alternativstandorte zur Verfügung, die für die Ansiedlung einer Freiflächenphotovoltaikanlage herangezogen werden können.

Nachdem keine angebundenen Alternativstandorte mit entsprechender Vorbelastung bzw. Vergütungsanspruch nach EEG zur Verfügung stehen und der geplante, vorbelastete sowie förderungswürdige Standort zumindest im weiteren Sinne an bestehende Siedlungseinheiten und Infrastrukturanlagen (Kläranlage Walleshausen) anbindet und zudem teilweise auch noch innerhalb des 110 m – Korridors entlang der Bahnstrecke Mering - Weilheim liegt, kann aus Sicht der Gemeinde Geltendorf mit dem vorgesehenen Standort dem LEP-Ziel B VI 1.1 entsprechend Rechnung getragen werden. Zudem ist eine Nutzung an dem überplanten Standort im Norden von Walleshausen weder mit nachteiligen Auswirkungen auf den Hochwasserschutz sowie die landwirtschaftliche Nutzung im Gemeindegebiet verbunden, noch kollidiert es mit einem landschaftlichen oder sonstigen Vorbehaltsgebiet.

### 3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Geltendorf ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ mit „vorhandenen Schutzpflanzungen“ und „erhaltenswertem Baumbestand“ in den Randbereichen dargestellt. Der gesamte Planbereich ist zudem als „zu rekultivierende Flächen“ gekennzeichnet. Entlang der Von-Miller-Straße verläuft eine „Hochspannungsleitung mit Schutzstreifen“ von Süden nach Norden.

Der Bebauungsplan 2.18 PV-Anlage „Tafeläcker“ Walleshausen kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Geltendorf entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan muss demzufolge im Parallelverfahren für den betroffenen Bereich entsprechend geändert werden. Daher wird im Rahmen der aktuell laufenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans im Flächennutzungsplan ein „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaikanlage“ mit randlichen „Grünstrukturen“ dargestellt. Zudem wird die Fläche als „Altlastverdachtsfläche“ gekennzeichnet.

Nach Durchführung der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes lässt sich der Bebauungsplan 2.18 PV-Anlage „Tafeläcker“ Walleshausen somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln.

### 3.3 Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das überplante Areal ist derzeit planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Ein rechtswirksamer Bebauungsplan bzw. eine sonstige vergleichbare Satzung besteht für das Plangebiet und dessen näherem Umfeld bislang nicht.

Eine bauliche Nutzung des Areals ist unter den vorgenannten Voraussetzungen demzufolge derzeit planungsrechtlich nicht zulässig.

### 3.4 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an die im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegenden geplanten Sonderbauflächen angrenzende Nachbarschaft ist geprägt durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen:

- im Norden durch die Kläranlage Walleshausen und deren Anlagenbestandteile,

- im Osten grenzen die Verkehrsflächen der Von-Miller-Straße mit straßenbegleitenden Grünstrukturen unmittelbar an, auf diese folgt wiederum östlich der Gewässerlauf der Paar,
- im Süden des Planareals finden sich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet die Verkehrsflächen der Verbindungsstraße zur Kläranlage, auf die südlich erneut als Weideflächen für Rotwild genutzte Wiesenflächen folgen.
- Im Westen folgen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen und bislang noch nicht verfüllte Kiesabbauflächen.

### **3.5 Eigentumsverhältnisse**

Die überplanten Grundstücke Fl. Nr. 1424 und 1425, jeweils Gemarkung Walleshausen, befinden sich in Privateigentum. Die überplanten Teilflächen der Grundstücke Fl. Nr. 579, 1434 und 1145, jeweils Gemarkung Walleshausen, sind Bestandteil öffentlicher Verkehrsflächen (landwirtschaftlicher Weg, Von-Miller-Straße, Verbindungsstraße zur Kläranlage).

## **4. Ziele der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 2.18 PV-Anlage „Tafeläcker“ Walleshausen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Freiflächenphotovoltaikanlage (Sondernutzung) auf dem Grundstück Flur Nr. 1424 südlich der Kläranlage Walleshausen geschaffen werden.

Die Gemeinde Geltendorf handelt damit entsprechend dem Grundsatz B V 3.6 des LEP Bayerns „... die Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien (zu) erhalten und weiter auszubauen“.

### **4.1 Art und Zeitraum der baulichen Nutzung, Nutzungskonzept**

Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Ansiedlung einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf dem Areal südlich der Kläranlage Walleshausen werden die für die Aufstellung von Solarmodulen vorgesehenen Flä-

chen des Plangebietes als sonstiges Sondergebiet (SO<sub>PH</sub>) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaikanlage festgesetzt. Grundsätzlich sind solche Gebiete als Sondergebiete festzusetzen, die sich von den klassischen Baugebieten der BauNVO wesentlich unterscheiden. Die Zweckbestimmung und die Art der baulichen Nutzung sind in diesem Zusammenhang festzusetzen.

In dem festgesetzten Sondergebiet soll eine großflächige Freiflächenphotovoltaikanlage realisiert werden können.

Innerhalb des Sondergebietes ist die Aufstellung von gleichmäßig verteilten, aufgeständerten Modultischen mit Photovoltaikmodulen in mehreren Reihen vorgesehen. Die einzelnen Solarmodule werden auf Stahlträgern befestigt, die in den Untergrund eingerammt werden. Innerhalb einer Reihe werden die einzelnen Module in der Höhe entsprechend des natürlichen Geländeverlaufs angeordnet.

Die einzelnen Module sind als stationäre Anlage ohne Nachführung des Sonnenverlaufs mit einem Winkel von ca. 20° bis 30° vorwiegend nach Süden ausgerichtet. Die Vorderkante der Module liegt mindestens 0,80 m über der natürlichen Geländeoberkante, um die Mahd bzw. Beweidung der überstellten Flächen gewährleisten zu können. Die maximale Höhenausdehnung an der Hinterkante der Module liegt bei 3,20 m.

Neben den Solarmodulen sind im Sondergebiet auch noch die Technikgebäude (Wechselrichter, Trafostation) und sonstigen baulichen Nebenanlagen für die Stromgewinnung erforderlich.

Um vermeiden zu können, dass die Freiflächenphotovoltaikanlage nach Beendigung eines wirtschaftlichen Betriebes nicht mehr zurückgebaut wird und die Module und sonstigen Anlagen auf Dauer im Planbereich verbleiben, wird die Nutzungsdauer des Standortes für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ auf 30 Jahre festgeschrieben. Als Folgenutzung wird landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt. Um die Flächen letztlich dann auch frei von den Anlagenbestandteilen der PV-Anlage zu haben, wird zudem eine Rückbauverpflichtung festgesetzt, wobei dabei das Transmissionspotential von Schadstoffen in den Untergrund nicht verschlechtert werden darf.

## 4.2 Begründung weiterer Festsetzungen

Mit der zulässigen Höhenausdehnung der geplanten baulichen Anlagen (Photovoltaikmodule, Technikgebäude) soll die gesamte Freiflächenphotovoltaikanlage einschließlich zugehöriger Nebenanlagen höhenmäßig verträglich in das Landschaftsbild integriert werden. Eine verträgliche Einbindung der erforderlichen Technikgebäude soll auch durch die hierzu getroffenen gestalterischen Festsetzungen gewährleistet werden.

Um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermeiden zu können, werden sämtliche erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen ausschließlich als Erdkabel ausgebildet.

Um die Freiflächenphotovoltaikanlage gegen Vandalismus und Diebstahl zu sichern, ist eine Einfriedung mit Übersteigschutz erforderlich, wobei diese zur Vermeidung einer zu starken Fernwirkung hinter den im Randbereich der künftigen PV-Anlage bereits bestehenden Gehölzstrukturen angelegt wird.

Um bei geschlossenen Bauwerken auf der Altlastenverdachtsfläche eine Gefährdung durch migrierendes Deponiegas ausschließen zu können, müssen diese dicht gegenüber Deponiegas ausgeführt werden.

Nachdem es sich beim Plangebiet vorwiegend um eine Altlastverdachtsfläche handelt, wird evtl. erforderlichen altlastenfachtechnischen Erkundungs- und Untersuchungsmaßnahmen sowie Sanierungen grundsätzlich ein Vorrang vor dem Betrieb der PV-Anlage eingeräumt.

## 4.3 Grünordnung

Die im Randbereich der für die Aufstellung der Solarmodule vorgesehenen Flächen bereits vorhandenen Gehölzstrukturen sollen auch weiterhin erhalten werden. Im Bereich dieser Flächen, die größtenteils als Böschungsbebereiche zur Überwindung der vorhandenen Höhenunterschiede fungieren, werden keine Solarmodule aufgestellt. Vielmehr wird mit den Solarmodulen ein Abstand von mindestens 3,0 m zum jeweiligen Böschungsfuss eingehalten. Die gehölzbestandenen Randbereiche um die künftigen Sondergebiete sind als „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Mit den bestehenden Gehölzstrukturen im Randbereich der künftigen PV-Anlage ist ein wirksamer Sichtschutz gewährleistet, durch den die Fernwirkung der Freiflächenphotovoltaikanlage nachhaltig begrenzt werden kann.

So können Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion der Landschaft so gering wie möglich gehalten werden. Mit den im westlichen Randbereich des Plangebietes darüber hinaus noch umzusetzenden naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen in Form von zusätzlichen Gehölzpflanzungen, wird die Eingrünung der PV-Anlage zukünftig noch deutlich verbessert.

Die randlichen Grünstrukturen sowie die extensiven Wildblumen- / Wildgräserflächen im Bereich der geplanten Solarmodule sollen darüber hinaus dazu beitragen, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vor Ort breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

Das Grundgerüst der neu geplanten Eingrünung setzt sich vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen.

Alle Grünflächen des Plangebietes werden zukünftig extensiv, d.h. ohne Einsatz von (mineralischen) Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln bewirtschaftet.

#### **4.4 Verkehrliche Erschließung**

Für die geplante Nutzung als Freiflächenphotovoltaikanlage ist eine verkehrliche Erschließung nur in sehr begrenztem Umfang erforderlich. Die Zufahrt zum größten Teil der künftigen PV-Anlage kann im Süden über die unmittelbar anliegende Von-Miller-Straße bzw. die Verbindungsstraße zur Kläranlage sichergestellt werden. Der nördliche, etwas höher liegende Teilbereich der künftigen PV-Anlage kann über einen landwirtschaftlichen Weg erschlossen werden, der wiederum an die Von-Miller-Straße angebunden ist. Um den Anschluss an die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen auch planungsrechtlich sicherstellen zu können, werden die anliegenden Verkehrsflächen teilweise in den Umgriff des Bebauungsplanes einbezogen.

Erschließungswege innerhalb des Plangebiets selbst werden ausschließlich als wassergebundene Schotterwege/-flächen ausgebildet.

## 5. Ver- und Entsorgung

Klassische Ver- und Entsorgungsanlagen (z.B. Abwasserkanal) sind für die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage nicht erforderlich.

Die gewonnene Energie der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage soll u.a. in das Stromnetz der benachbarten Kläranlage Walleshausen eingespeist werden. Eine Konkretisierung der geplanten Einspeisung und der in diesem Zusammenhang ggf. erforderlichen technischen Anlagen erfolgt im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens.

In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes verläuft im Straßenbereich eine 20-kV-Kabelleitung der LEW Verteilernetz GmbH. Der Schutzbereich der Kabelleitung beträgt beiderseits der Trasse 1 m.

## 6. Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dabei sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens sind in dem Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Zudem wurde auch ein Scoping-Termin mit den maßgebenden Fachbehörden durchgeführt. Der Umweltbericht wurde durch die Auswertung der in diesem Zusammenhang eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen und Ausführungen vervollständigt.

## 6.1 Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung)

Mit der Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaikanlage auf dem Grundstück Flur Nr. 1424, Gemarkung Walleshausen, soll in der Gemeinde Geltendorf ein Beitrag zu einer umweltfreundlichen Energiegewinnung geleistet werden. In diesem Zusammenhang sollen im Plangebiet sog. Modultische mit aufgesetzten Photovoltaikmodulen sowie die erforderlichen Nebenanlagen (Wechselrichter, Übergabestation) errichtet werden. Die im Randbereich der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage bereits vorhandenen Gehölzstrukturen sollen als wirksame Abgrenzung zum angrenzenden Landschaftsraum erhalten werden und teilweise durch die Neuanlage von Gehölzflächen ergänzt werden.

Das ca. 2,37 ha große Plangebiet, das neben dem Grundstück Flur Nr. 1425 auch Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 579, 1424, 1434 und 1445 umfasst, liegt südlich der Kläranlage Walleshausen, westlich der Von-Miller-Straße im Norden der Ortslage Walleshausen. Es ist als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB einzustufen.

Das Plangebiet gliedert sich in Bauflächen (Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik), Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie öffentliche Verkehrsflächen (Von-Miller-Straße, Verbindungsstraße zur Kläranlage, landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg). Die dauerhafte Bodenversiegelung ist bei Photovoltaikanlagen i.d.R. sehr gering (nur punktuell) und liegt erfahrungsgemäß unter 5 % der Gesamtfläche. Bei einer Sondergebietsfläche von ca. 1,26 ha ist daher im Plangebiet mit einer neu zu versiegelnden Fläche von bis zu 630 m<sup>2</sup> zu rechnen.

Weitere Ausführungen hierzu sind den Kapiteln Pkt. 1. „Anlass der Planung“ und Pkt. 4. „Ziele der Planung“ zu entnehmen.

## 6.2 Umweltziele für das Plangebiet und deren Berücksichtigung

### Landesplanung, Raumordnung

- LEP B V 3.6 (G) *Verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien*
- LEB B VI 1.1 (Z) *Verhinderung der Zersiedelung der Landschaft und Anbindung von Neubauflächen an geeignete Siedlungseinheiten*

LEB B VI 1.5 (Z) *Freihaltung besonders schützenswerter Landschaftsbestandteile von einer Bebauung*

RP München (14) B IV 2.10.1 (G)  
*Bereitstellung eines angepassten Energieangebotes*

RP München (14) B IV 2.10.2 (Z)  
*Vorrang für umweltfreundliche und erneuerbare Formen der Energieversorgung*

RP München (14) B IV 2.10.3 (Z)  
*Schonende Einbindung von Photovoltaikfeldern in das Orts- und Landschaftsbild. Vermeidung von Versiegelung.*

Das Plangebiet ist zwar nicht unmittelbar an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden, es bestehen jedoch für dieses Areal bereits verschiedene Vorbelastungen (u.a. benachbarte Kläranlage mit zugehörigen Anlagenbestandteilen, ehemalige Kiesgrube, Altlastenverdachtsfläche). Zudem stehen keine Alternativstandorte mit dem Vergütungsanspruch nach EEG im Gemeindegebiet Geltendorf zur Verfügung (vgl. Kap. 3.1).

#### Flächennutzungsplan:

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Geltendorf, in welchem das geplante Sondergebiet bislang noch nicht dargestellt ist, muss im Parallelverfahren entsprechend geändert werden (vgl. Kap. 3.2). Der Bebauungsplan kann somit aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

#### Bayerisches Naturschutzgesetz:

Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile sind im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden bzw. werden im Zuge der Planung nicht berührt.

#### Biotopkartierung Bayern:

In der Biotopkartierung Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz sind für das Plangebiet keine Biotope erfasst.

#### Artenschutzkartierung Bayern:

In der Artenschutzkartierung Bayern sind für das Änderungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine Eintragungen hinsichtlich besonderer Artvorkommen vorhanden.

#### Bodenschutz / Altlasten:

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 1424 befindet sich eine Altdeponie, die im Altlastenkataster mit der Nr. 18100094 erfasst ist. Die Fläche wurde bereits

einer orientierenden Erkundung unterzogen, aus der sich kein akuter Handlungsbedarf ableiten lässt.

### **6.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung**

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung erfolgt verbal argumentativ, wobei zwischen einer geringen, mittleren und hohen Erheblichkeit unterschieden wird.

#### Schutzgut Mensch

##### *Beschreibung:*

Für das Schutzgut Mensch bestehen keine Vorbelastungen, die über das im ländlichen Raum übliche Maß (landwirtschaftliche Nutzung) hinausgehen. Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zu der Kläranlage Walleshausen sind für das Plangebiet temporär Beeinträchtigungen durch Gerüche möglich. Das Plangebiet grenzt an keine Wohnbauflächen unmittelbar an. Eine Eignung des Areals für eine potentielle Wohnnutzung liegt nicht vor. Die bislang als Weideflächen für Rotwild genutzten Flächen weisen auch keinerlei Naherholungsfunktion auf, zumal die Flächen im Bestand bereits vollumfänglich eingefriedet und somit für die Öffentlichkeit ohnehin nicht zugänglich sind.

##### *Auswirkungen:*

Bei Durchführung der Planung werden keine besonders erholungsrelevanten Freiflächen in Anspruch genommen. Anliegende bestehende Wegeverbindungen bleiben auch künftig unverändert erhalten.

Baubedingt ist vorübergehend mit einer erhöhten Lärmbelastigung zu rechnen, die jedoch auf einen Zeitraum von ca. 1 bis 2 Monaten begrenzt sein wird. Anlage- und betriebsbedingt entstehen keine nennenswerten Lärmemissionen (z.B. durch übliche Pflege der geplanten Wiesenflächen), bzw. werden mit möglichen Lärmquellen (Technikgebäude) ausreichend große Abstände zu schützenswerten Nutzungen eingehalten. Insgesamt sind somit keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch Lärm infolge der Planung zu erwarten.

Im Bereich der PV-Anlage ist grundsätzlich mit der Entstehung von elektri-

schen und magnetischen Feldern zu rechnen. Die Intensität dieser Felder ist hierbei jedoch so gering, dass außerhalb des Solarfeldes mit keinerlei umweltrelevanten Auswirkungen zu rechnen ist.

Systembedingt sind PV-Anlagen auf eine möglichst hohe Absorption der Sonnenstrahlung ausgelegt (z.B. durch Antireflexionsschichten). Hierdurch wird die Reflexion des einfallenden Lichtes üblicherweise auf sehr geringe Anteile reduziert. Das reflektierte Licht wird zudem durch die strukturierten Oberflächen der Module stark gestreut. Im Ergebnis erscheinen die Module je nach Betrachtungswinkel und Sonnenstand dunkler oder heller gegenüber vegetationsbedeckten Flächen. Im direkten Umfeld der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage befinden sich keine Wohngebäude, so dass keine nachteiligen Umweltauswirkungen durch Blendung zu erwarten sind. Zudem liegen die künftig mit Solarmodulen überstellten Flächen vorwiegend in Tieflage und sind durch umlaufende, gehölzbestandene Böschungsbereiche wirksam nach außen hin abgeschirmt.

Eine unmittelbare verkehrsgefährdende Blendwirkung für die am Rande des Plangebietes verlaufenden Straßen ist nicht zu erwarten, da die möglichen Reflexionen aufgrund der Ausrichtung der Module sowie der Topographie des Areals und seiner Umgebung nie direkt in Fahrtrichtung auf den umliegenden Straßen auftreten können. Außerdem besteht durch die mehrreihige Randeingrünung der Anlage, die sich vorwiegend auf höherliegenden Böschungsbereichen befindet, ein wirkungsvoller Schutz vor möglichen visuellen Beeinträchtigungen.

Zur Vermeidung von Risiken durch migrierendes Deponiegas müssen sämtliche geschlossenen Bauwerke (Gebäude, Schächte, Trafokasten, etc.) dicht gegenüber Deponiegas ausgeführt werden.

#### *Ergebnis:*

Für das Schutzgut Mensch sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch das geplante Vorhaben zu erwarten.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

#### *Beschreibung:*

Das Plangebiet wird in den Bereichen, die für die Aufstellung der Solarmodule vorgesehen sind, derzeit intensiv als Weidefläche für Rotwild genutzt. Im näheren südlichen und südwestlichen Umfeld des Plangebietes finden sich weitere derartige Weideflächen. Umlaufend um die Weideflächen bestehen im Plangebiet Böschungsbereiche, die dicht mit verschiedenen Na-

del- und Laubgehölzen bewachsen sind. Im Süden und Osten grenzen die Verkehrsflächen der Verbindungsstraße zur Kläranlage Walleshausen und die Von-Miller-Straße unmittelbar an. Aufgrund der intensiven Beweidung der Wiesenflächen hat sich bisher keine naturnahe Vegetation auf den künftig durch die Solarmodule überstellten Flächen entwickelt. Die randlichen Gehölzstrukturen im Bereich der umlaufenden Böschungen werden auch weiterhin erhalten und erfahren durch die aktuelle Planung keine Beeinträchtigung. Besonders wertvolle oder gesetzlich geschützte Bestände sind durch die Planung nicht betroffen. Die aus der geplanten PV-Anlage resultierenden Eingriffe beeinträchtigen keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung der PV-Anlage entgegenstehen.

Die überplanten, bislang vorwiegend als Weideflächen für Rotwild (Intensivgrünland) genutzten Flächen des Plangebietes fungieren für Insekten, Vögel und Kleinsäuger grundsätzlich als Nahrungs- und Teilhabitat. Im Bereich der umlaufenden Böschungen haben sich in der Vergangenheit bereits mehrere Einzelbäume (Nadel- und Laubbäume) sowie Strauchstrukturen entwickelt, die grundsätzlich ein gewisses Lebensraumpotential für Vögel und auch für Höhlen- und Totholzbewohner aufweisen. Das Artenspektrum innerhalb des Plangebietes beschränkt sich nach Einschätzung der vorgefundenen und umliegenden Habitatstrukturen dabei auf Arten, die sich trotz intensiver Beweidung und agrarischer Nutzung etabliert haben und deren Lebensräume somit nicht als gefährdet gelten (z.B. Feldhase, Singvögel, Greifvögel, Insekten etc.). Es sind Tierarten, die als typische Arten der Siedlungsgebiete zumindest in einem Teil ihres Verbreitungsgebietes eine Vielzahl unterschiedlicher Lebensräume besiedeln und eine große Bandbreite verschiedener Umweltfaktoren ertragen können. Zum Erhalt dieser Arten sind in aller Regel keine besonderen Maßnahmen des Artenschutzes erforderlich. Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

Grundsätzlich sind die im Plangebiet vorhandenen Lebensraumqualitäten durch die bisherige intensive Beweidung des Großteils des Areals sowie die unmittelbar anliegenden Verkehrsflächen bereits nachhaltig gestört.

Die für die einzelnen Arten als Brut- und Nahrungshabitat bedeutenden Gehölzstrukturen in den umlaufenden Böschungsbereichen werden mit der Planung nicht nachhaltig beeinträchtigt.

*Auswirkungen:*

Mit der Aufstellung der Modultische ist keine wesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrades im Plangebiet verbunden. Die geplante Nutzung führt insgesamt zu einer Extensivierung der bislang intensiv als Weideflächen (Intensivgrünland) genutzten Flächen.

Solarmodule besitzen erfahrungsgemäß kein besonderes Gefährdungspotenzial für Tiere, z.B. durch Kollisionen oder Blendwirkungen. Eine mögliche Barrierewirkung der PV-Anlage wird zumindest für Kleinsäuger durch einen ausreichenden Bodenabstand des umlaufenden Zaunes vermieden. Die extensiven Wiesenflächen unter den Photovoltaikmodulen leisten mit den fortbestehenden und teilweise ergänzten randlichen Gehölzstrukturen künftig einen wichtigen Beitrag zum Biotopverbund mit dem umliegenden Landschaftsraum und fungieren als weitestgehend ungestörter Lebensraum für verschiedenste Tier- und Pflanzenarten.

Um eine Beeinträchtigung der umlaufenden, randlichen Gehölzstrukturen und der dort vorhandenen Lebensraumpotentiale vermeiden zu können, wird zwischen den künftigen Solarmodulen und dem Böschungsfuß ein Abstand von mindestens 3 m eingehalten, der als extensiv genutzter Grünbereich ausgebildet wird.

Grundsätzlich wird im Zuge der Planung nur ein unmaßstäblicher Teil der Lebensstätten der (potentiell) betroffenen Tierarten beeinträchtigt, so dass deren Funktionalität trotz der vorgesehenen Eingriffe weiterhin gewahrt bleibt. Da bei der Betrachtung von Minimierungsmaßnahmen (Extensivierung, Abstandsgrün, etc.) auch eine direkte Tötung von Individuen der (potentiell) betroffenen Arten unwahrscheinlich ist, sind insgesamt nachteilige Auswirkungen auf die jeweiligen lokalen Populationen der betroffenen Arten nicht zu erwarten.

Mit den im Zuge der Umsetzung der Planung vorgesehenen Neu- und ergänzenden Pflanzungen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes neue Gehölzbestände entstehen, die künftig ebenfalls Habitatfunktion für die typischen Arten der Siedlungsgebiete übernehmen werden.

Unter den vorgenannten Voraussetzungen besteht kein Ausnahmeverfordernis gemäß § 45 BNatSchG. Artenschutzrechtliche Belange stehen somit der Umsetzung der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen.

Für das Plangebiet liegen auch keine Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der

EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potentielle FFH-Lebensräume vor. Die Möglichkeit des Vorkommens derartiger Arten im Plangebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand mit weitgehender Sicherheit auszuschließen.

*Ergebnis:*

Mit der Planung ergeben sich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

### Schutzgut Boden

*Beschreibung:*

Geologisch ist das Planareal Bestandteil des Fürstenfeldbrucker Hügellandes und liegt im Auenbereich des Jungholozäns. Der natürlich anstehende Baugrund wird hier aus polygenetischen Talfüllungen mit Mergel, Lehm, Sand, Kies und z.T. auch Torf gebildet. Nach Westen folgen quartärer Löß und Lößlehm sowie nach Osten rißeiszeitliche Altmoränen mit Endmoränenzügen, vorwiegend aus sandig bis tonig-schluffigen Kiesen.

Nachdem das Plangebiet etwa von 1975 bis 1982 als Kiesgrube, zeitweise auch mit einer Asphaltmischanlage genutzt wurde, ist der aufgefüllte Boden nicht mehr in seiner natürlichen Zusammensetzung vorhanden. Der gesamte überplante Standort wird im AltlastenBodenundDeponieInformationssystem unter der Kataster-Nr. 18100094 als Altlastenverdachtsfläche geführt. Zur Beurteilung dieser Verdachtsfläche hat das Sachverständigenbüro Dr. Skowronek im Auftrag des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim eine orientierende Untersuchung (Gutachten G11/1/200611 vom 13.07.2011) durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde das Schadstoffpotential der Verdachtsfläche auf Grundlage von Bodenproben aus Kleinrammbohrungen, Baggerschürfen, Oberbodenproben sowie Holzproben aus dem Futtersand des dort gehaltenen Rotwildes laboranalytisch untersucht und erfasst. Die Untersuchungen wurden auf eine Bewertung der Wirkungspfade Boden-Grundwasser, Boden-Nutzpflanze und Boden-Tier/Mensch ausgelegt.

Im Ergebnis der Untersuchungen wurden neben kiesig-sandigen Auffüllungen und schwer aufzuschließendem Nagelfluh nur vereinzelt anthropogene Auffüllungen in Form von Ziegelbruch bis in Tiefen von maximal 3,5 m vorgefunden. In vier von sechs Schürfen wurden darüber hinaus Bitumenanteile bis maximal 20 % festgestellt. Bei den durchgeführten Oberbodenmischproben haben sich lediglich geringe Konzentrationen an Arsen, Schwermetallen, polychlorierten Dioxinen/Furanen und polychlorierten Biphenylen gezeigt, die allesamt nur im Bereich der geogenen Hintergrundwerte lagen.

Nach den Untersuchungsergebnissen sind keine relevanten Belastungen für die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Tier-Mensch und Boden-Nutzpflanze anzunehmen. Zudem liegt trotz leicht erhöhter Kohlenwasserstoffkonzentrationen in einigen Proben auch kein Gefahrenverdacht hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser vor.

Bei der durchgeführten orientierenden Untersuchung des Sachverständigenbüro Dr. Skowronek haben sich für die Verdachtsfläche keine konkreten Anhaltspunkte ergeben, die den hinreichenden Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast im Plangebiet begründen.

*Auswirkungen:*

Baubedingt ist mit vorübergehenden Beeinträchtigungen z.B. für Baustraßen, die Anlage von Kabelgräben etc. zu rechnen. Die dauerhafte Bodenversiegelung infolge der in den Untergrund eingerammten Stützen ist hingegen bei Photovoltaikanlagen i.d.R. nur sehr gering und liegt erfahrungsgemäß unter 5 % der Gesamtfläche.

Durch die geplante Aufstellung der Modultische und die sonstigen Anlagenbestandteile wird das Schutzgut Boden demzufolge nur minimal in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Die Bodenversiegelung wird dabei auf das funktional notwendige Mindestmaß beschränkt. Die geplante Entwicklung von extensiv genutztem Dauergrünland unter den Solarmodulen fördert die natürliche Bodenentwicklung.

Im gesamten Plangebiet werden naturnahe Bereiche planungsrechtlich gesichert bzw. neu geschaffen, wo zukünftig weitestgehend keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden mehr erfolgt.

Durch das Einrammen der Solarmodule in den Untergrund sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die teilweise im Untergrund vorhandenen Auffüllungen zu erwarten. Zudem werden evtl. erforderliche geschlossene Bauwerke (Gebäude, Trafokästen, etc.) im Bereich der Auffüllungen und deren Nahbereich grundsätzlich dicht gegenüber migrierendem Deponiegas ausgeführt, sofern eine fehlende Deponiegasrelevanz nicht über ein Sachverständigengutachten nachgewiesen wird.

Zudem wird bei evtl. erforderlich werdenden Aushubarbeiten eine fachlich qualifizierte Bauaushubüberwachung nach den einschlägigen Regelwerken und Anforderungen durchgeführt.

*Ergebnis:*

Mit der Planung ergeben sich für das Schutzgut Boden nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

### Schutzgut Wasser

#### *Beschreibung:*

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht tangiert. Der Untergrund im Plangebiet weist infolge der fluvioglazialen Schmelzwasserschotter hohe bis sehr hohe Durchlässigkeiten auf. Für den Bereich der künftigen Solarmodule liegt der Grundwasserflurabstand bei ca. 6 m bis 7 m unter der Geländeoberkante. An den Böschungsoberkanten der umlaufenden Böschungen liegt der Grundwasserflurabstand bei ca. 16 m bis 17 m. Die Fließrichtung des Grundwassers ist nach Norden zur Paar hin gerichtet. Ein Trinkwasserschutzgebiet wird durch die Planung nicht tangiert. Unmittelbar östlich der Von-Miller-Straße liegt mit der Paar ein Gewässer 2. Ordnung in Nachbarschaft des Plangebietes. Der östliche Teilbereich des Plangebietes liegt teilweise innerhalb des 60 m-Bereiches des genehmigungspflichtigen Gewässers Paar.

#### *Auswirkungen:*

Für das Schutzgut Wasser ist durch punktuelle Bodenversiegelung (insgesamt voraussichtlich  $\leq 5\%$  der Gesamtfläche des SO-Gebietes) sowie durch Überdeckung durch Module kleinflächig mit Änderungen im Wasserhaushalt zu rechnen. Die Wasserbilanz des Plangebietes insgesamt wird hierdurch jedoch nicht beeinflusst, da das abfließende Wasser auch weiterhin vor Ort über die belebte Bodenzone versickern kann. Auch die Umwandlung von Weideflächen in extensive Grünflächen wirkt sich auf das Verhältnis von Niederschlag, Verdunstung, Oberflächenabfluss und Versickerung aus. Zudem bestehen Wechselwirkungen zwischen den für das Schutzgut Boden beschriebenen Auswirkungen (z.B. Bodenverdichtung, veränderte Bodenentwicklung unter Dauerbewuchs) und dem Schutzgut Wasser, z.B. hinsichtlich des Retentionsvermögens der Böden.

Eine Beeinträchtigung des Grundwasserstromes ist durch die Planung nicht zu erwarten. Zudem werden auch keine Oberflächengewässer tangiert.

#### *Ergebnis:*

Mit der Planung ergeben sich für das Schutzgut Wasser nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

### Schutzgut Luft/Klima

#### *Beschreibung:*

Eine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse wurde für das Plangebiet nicht vorgenommen. Die bisher als Weideflächen für Rotwild

genutzten Flächen tragen grundsätzlich zum Luftaustausch zwischen den Siedlungsbereichen bei. In diesem Zusammenhang ist insbesondere in wind- und wolkenarmen sogenannten „Strahlungsnächten“ auf den zusammenhängenden Freiflächen des Plangebietes einschließlich seiner Umgebung mit relevanter Kaltluftproduktion zu rechnen.

Das Plangebiet liegt, bezogen auf die Ortslage von Walleshausen abseits der Hauptwindrichtung (Westen).

*Auswirkungen:*

Die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage leistet einen Beitrag zur Erzeugung von umweltfreundlicher Energie und trägt somit zur Vermeidung von Kohlendioxidemissionen bei. Die Planung leistet demzufolge grundsätzlich einen Beitrag zum Klimaschutz.

Im Bereich von Freiflächenphotovoltaikanlagen kommt es infolge der teilweisen Überdeckung durch Module i.d.R. zu einer geringeren Erwärmung der Bodenoberfläche am Tage und einer ebenfalls geringeren Abkühlung in der Nacht. Da den überplanten Flächen bisher keine besondere Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes Klima zukommt, sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hierdurch nicht zu erwarten.

Durch den Betrieb der Anlage sind keine nachteiligen Schadstoffemissionen zu erwarten.

Die geplante Ergänzung der in den Randbereichen der PV-Anlage bereits vorhandenen Gehölzstrukturen wirkt sich langfristig positiv auf die lufthygienische Ausgleichsfunktion des Gebietes aus.

*Ergebnis:*

Für das Schutzgut Luft/Klima ergeben sich im Zuge der Planung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.

### Schutzgut Landschaft

*Beschreibung:*

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird im Wesentlichen durch die nahezu ebenen Weideflächen, die umlaufend durch gehölzbestandene Böschungen gefasst werden, bestimmt. Im weiteren Umfeld des bewegten Planareals befinden sich weitere Weideflächen mit umgebenden Gehölzstrukturen.

Die Fernwirkung der künftigen Aufstellflächen für die Solarmodule ist aufgrund der umlaufenden, gehölzbestandenen Böschungsbereiche, die auch

weiterhin erhalten werden, bereits stark begrenzt.

#### *Auswirkungen:*

Die Errichtung von Solaranlagen führt grundsätzlich zu einer technischen Überprägung des Landschaftsbildes. Bei der betroffenen Fläche handelt es sich vorwiegend um Freiflächen in einer Tieflage, die von gehölzbestandenen Böschungen gefasst werden. Die Sichtbarkeit der Module und der sonstigen baulichen Anlagen kann durch die randlichen Gehölzstrukturen sowie die geplanten Höhenbeschränkungen der Module und sonstigen baulichen Anlagen weitestmöglich vermieden werden. Mit dem Fortbestand und der teilweisen Ergänzung der randlichen Gehölzstrukturen können nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild weitgehend minimiert und eine verträgliche Einbindung der PV-Anlage in die umliegenden Strukturen sichergestellt werden.

#### *Ergebnis:*

Im Zuge der Planung ergeben sich für das Schutzgut Landschaft Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

#### Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Unter dem Begriff Kulturgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützten oder schützenswerten Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern auch alle weiteren Objekte (einschl. ihres notwendigen Umgebungsbezuges) erfasst, die allgemein hin als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind in den Bodenbereichen innerhalb des Planungsgebietes keine archäologischen Befunde und Funde zu erwarten.

Die Planung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

#### Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst. Es sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

Die vorgesehenen Extensivierungs- und Begrünungsmaßnahmen wirken sich grundsätzlich positiv auf die Wechselwirkungen insbesondere zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und Landschaft

aus (erhöhtes Lebensraumpotenzial, verbesserte Rückhaltefähigkeit für Niederschlagswasser, landschaftsbildbereichernde Wirkungen, etc.).

## **6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Nachdem das Plangebiet im sogenannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt, ist bei Nichtdurchführung der Planung von einer Beibehaltung der bisherigen Nutzung des Areals als Weidefläche für Rotwild auszugehen. Eine Entwicklung von Sonderbauflächen für eine PV-Anlage wäre aufgrund der Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB nicht möglich.

## **6.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **6.5.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter**

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Im Gegensatz zur Beibehaltung der intensiven Nutzung der Fläche als Weidefläche für Rotwild werden mit der Planung im Zuge der Extensivierung der Modulflächen und der geplanten Ergänzung der randlichen Gehölzstrukturen weitere naturnahe Bereiche im Plangebiet geschaffen, die künftig einen weitestgehend ungestörten Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellen. Die vorgesehenen extensiven Wiesenflächen und Gehölzstrukturen stellen langfristig eine Verbesserung der biologischen Vielfalt im Bereich des überplanten Areals dar.

#### Schutzgut Mensch

Der Erhalt und die Ergänzung der randlichen Eingrünung der PV-Anlage mindert mögliche Auswirkungen dieser infolge Lichtreflexionen.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Zur Minimierung und Vermeidung nachteiliger Auswirkungen wird die Höhe baulicher Anlagen (Module, Technikgebäude, Einfriedung) auf ein verträgliches Maß reduziert. Zäune dürfen nur als (optisch unauffällige) verzinkte Stahlmattenzäune errichtet werden. Für Technikgebäude wird eine landschaftstypische Gestaltung festgelegt. Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden. Zudem werden die randlichen Grünstrukturen erhalten und teilweise ergänzt.

### 6.5.2 Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich)

Infolge 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.

Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf die Natur und Landschaft sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB wurden für das Plangebiet entsprechend den in Gliederungs-Nummer 1.3 des Rundschreibens der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern vom 19.11.2009 (IIB5-4112.79-037/09) formulierten Maßgaben durchgeführt. Nachstehend wird daher eine Abschätzung des Ausgleichsbedarfs entsprechend dieser Regelvorgehensweise durchgeführt. Der Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, München vom Januar 2003) kommt somit nicht zur Anwendung.

#### **Beurteilung des Gebietes nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft**

Das Plangebiet liegt außerhalb der Standorte, die gemäß Anlage zu oben genanntem Rundschreiben der Obersten Baubehörde für die Errichtung von Photovoltaikanlagen nicht geeignet sind (z.B. Naturschutzgebiete, geschützte Biotope) oder nur bedingt geeignet sind (z.B. Landschaftsschutzgebiete oder bedeutende historische Kulturlandschaften). Die Planung entspricht somit hinsichtlich des Standortes den Kriterien des Regelfalls gemäß genanntem Rundschreiben.

#### **Einstufung des Plangebietes nach seiner Eingriffsschwere**

Die vorliegende Planung weist keinen über dem für Freiflächenphotovoltaikanlagen üblichen Versiegelungs- oder Nutzungsgrad auf. Sie entspricht somit auch diesbezüglich den Kriterien des Regelfalls gemäß genanntem Rundschreiben.

#### **Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen**

Als relevante Eingriffsfläche zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird die Sondergebietsfläche innerhalb des geplanten Zaunes festgelegt. Dies betrifft eine Fläche von ca. 1,26 ha. Auf den übrigen Flächen des Plangebietes (ca. 1,11 ha) ist bei Umsetzung der Planung nicht mit einer nachteiligen Nutzungsänderung zu rechnen, so dass diese nicht in die Eingriffsregelung

einzubeziehenden sind.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird der für den Regelfall vorgesehene Kompensationsfaktor von 0,2 in Ansatz gebracht.

Der **Ausgleichsbedarf** für das Plangebiet beträgt somit **1,26 ha x 0,2 = 0,25 ha**.

#### **Ausgleichsflächen / Ausgleichsmaßnahmen**

Der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf soll innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden. Hierfür werden im südlichen und westlichen Randbereich insgesamt 0,25 ha als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ausgewiesen. Auf diesen Flächen wird eine geschlossene Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern aus standortgerechten heimischen Arten ausgebildet.

## **6.6 Planungsalternativen**

Bei dem vorliegenden Standort handelt es sich um eine ehemalige Kiesabbaufläche, die mittlerweile verfüllt wurde und derzeit als Weidefläche für Rotwild dient. Nördlich schließen die Anlagenbestandteile der Kläranlage Walleshausen und westlich bislang noch nicht verfüllte Kiesabbauflächen an. Die ehemalige Abbaufläche ist insofern als vorbelasteter Standort zu werten. Die Voraussetzungen für einen Vergütungsanspruch gemäß den Bestimmungen des EEG können am vorliegenden Standort erfüllt werden. Weitere Alternativstandorte mit dem Vergütungsanspruch nach EEG stehen im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung (vgl. Kap. 3.1).

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine Planungsalternativen, da die Solarmodulreihen nur in der geplanten Form in Ost-West-Richtung aufgestellt werden können, um eine Südausrichtung der Modulflächen zu gewährleisten.

## **6.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Als Grundlage für die Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter wurden u.a. Erfahrungswerte aus ähnlichen Vorhaben herangezogen. Der vorliegende Umweltbericht gibt den derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand wieder und wurde u. a. auf Grundlage nach-

stehender Unterlagen erstellt:

- Bestandsaufnahme und Bewertung im Rahmen der Grünplanung,
- Ermittlung notwendiger Ausgleichsflächen auf Grundlage des Rundschreibens der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern vom 19.11.2009 (IIB5-4112.79-037/09),
- Orientierende Untersuchung der ehemaligen Kiesgrube in Walleshausen durch das Sachverständigenbüro Dr. Skowronek vom 13.07.2011.

Des Weiteren wurden folgende umweltrelevanten Stellungnahmen von Fachbehörden bei der Bewertung berücksichtigt:

- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Bodenschutz-/Abfallbehörde, Schreiben vom 21.02.2013, 22.03.2013 und 06.05.2013,
- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 21.02.2013 und 20.03.2013,
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 21.02.2013,
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, G 23, Schreiben vom 26.02.2013.

## **6.8 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die fachgerechte Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf den Ausgleichsflächen im Plangebiet wird durch die Gemeinde evtl. unter Einschaltung eines Fachbüros nach einem Zeitraum von 3 - 4 Jahren nach Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen abgenommen. In diesem Zusammenhang wird geprüft, ob diese Kompensationsflächen wie geplant gepflegt werden und die Flächen die ihnen zugedachten Entwicklungsziele erfüllen können.

Bei nicht sachgerechter Entwicklung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

## 6.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die südlich der Kläranlage Walleshausen, westlich der Von-Miller-Straße im Norden der Ortslage Walleshausen vorgesehene Freiflächenphotovoltaikanlage ist auf einer Fläche vorgesehen, die bislang durch eine intensive Weidebewirtschaftung durch Rotwild geprägt ist. Die gesamte Fläche wird durch gehölzbestandene Böschungsbereiche gefasst, die auch weiterhin erhalten werden. Zur Beurteilung des zu erwartenden Eingriffes wurden die möglichen Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter auf Grundlage des derzeitigen Planungs- und Kenntnisstandes erfasst.

Mit Durchführung der Planung sind zwar nachteilige Umweltauswirkungen auf einige Schutzgüter zu erwarten, denen teilweise jedoch auch Entlastungswirkungen oder Verbesserungen gegenüberstehen bzw. die sich durch geeignete Maßnahmen (Extensivierung der Fläche, Ergänzung der Randeingrünung, etc.) wirksam auf ein verträgliches Maß minimieren lassen (z.B. Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen). Verbleibende unvermeidbare Beeinträchtigungen können durch Ausgleichsmaßnahmen im Süden bzw. Südwesten des Geltungsbereichs kompensiert werden.

Bei Durchführung des Vorhabens ist nicht mit relevanten Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange zu rechnen.

## 7. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

## 8. Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Landsberg am Lech einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

## 9. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
<b>Baugebiete</b>	<b>1,26</b>	<b>53,2</b>
- Sonderbauflächen SO <sub>PH</sub>	1,26	53,2
<b>Grün- und Freiflächen</b>	<b>1,03</b>	<b>43,4</b>
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,25	10,5
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	0,78	32,9
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>0,08</b>	<b>3,4</b>
- Straßenverkehrsflächen	0,05	2,1
- Landwirtschaftlicher Anwandweg	0,03	1,3
<b>Gesamtfläche</b>	<b>2,37</b>	<b>100,0</b>

## 10. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan 2.18 PV-Anlage „Tafeläcker“ Walleshausen tritt nach ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft, sofern zuvor die Genehmigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geltendorf erfolgt ist.

Aufgestellt:  
Kissing, 16.05.2013



ARNOLD CONSULT AG