

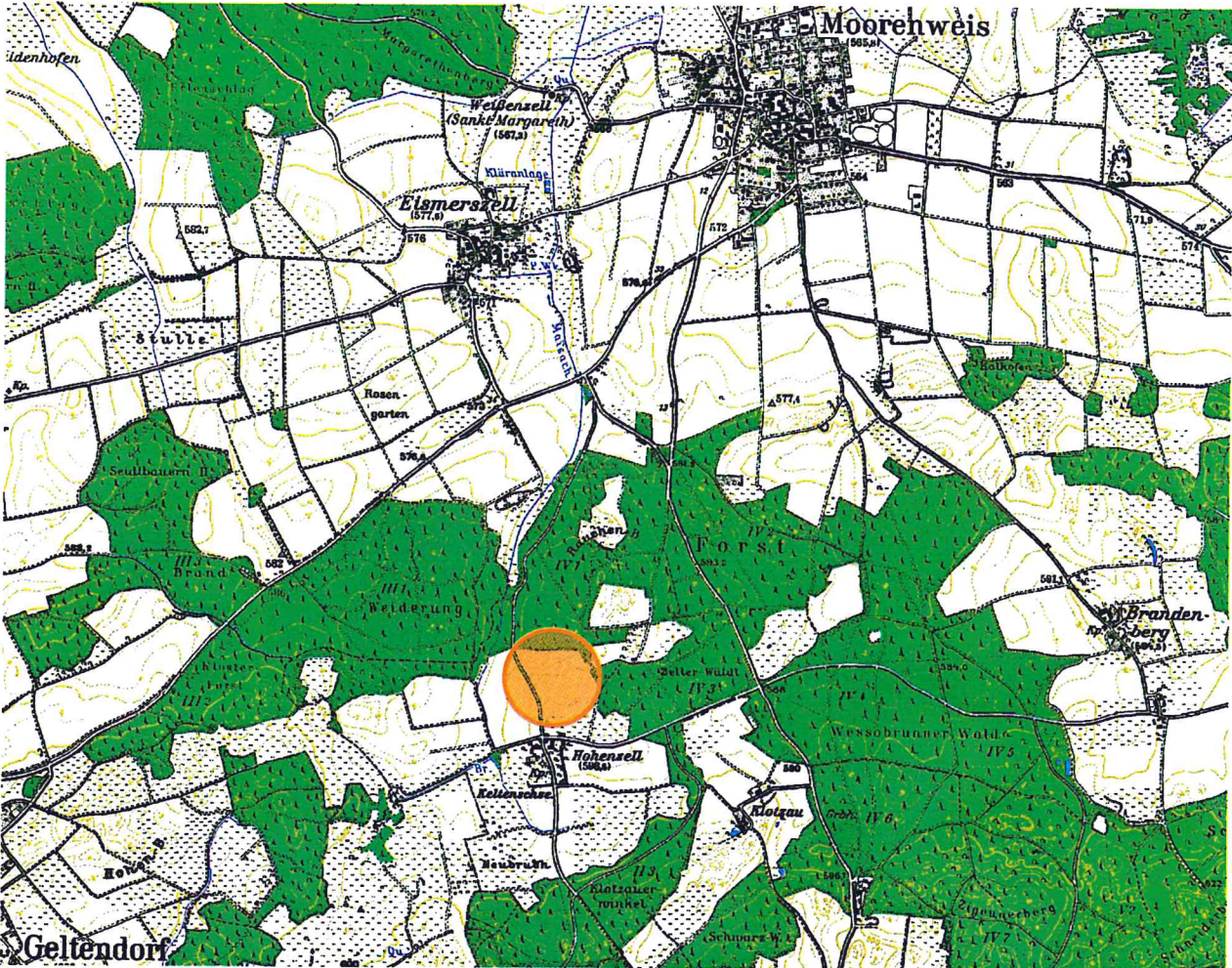
# GEMEINDE MOORENWEIS



## BEBAUUNGSPLAN

### „FREIFLÄCHENFOTOVOLTAIKANLAGE HOHENZELL“

Fl.-Nr.: 2394 (TF) Gmkg. Moorenweis



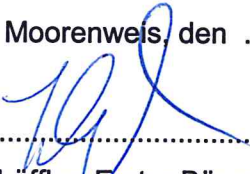
Übersicht maßstabslos

## PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

ENTWURF 04.12.2008

FASSUNG VOM 20.04.2009

Gemeinde Moorenweis, den 26.05.09

  
Joseph Schäffler, Erster Bürgermeister



ENTWURFSVERFASSER:

HANS BRUGGER

LANDSCHAFTSARCHITEKT, STADTPLANER

DEURINGERSTRASSE 5A, 86551 AICHACH

TEL.: 08251/ 8768-0

FAX: 08251/ 8768-88

MAIL: H.Brugger@t-online.de

GEMEINDE MOORENWEIS

AMMERSEESTRASSE 8

82272 MOORENWEIS

LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK

REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

Landschafts- und Freiraumplanung

Dipl. Ing. Hans Brugger  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner BDLA, SRL





## Teil B Satzungstext

### Präambel

Die Gemeinde Moorenweis erlässt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 des Baugesetzbuches – BauGB – i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I. S.3316), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – i.d.F. der Bek. Vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – i.d.F. der Bek. Vom 14.08.2007 (GVBl. S. 558), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO – i.d.F. der Bek. Vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und des Art. 3 des Bayer. Naturschutzgesetzes –BayNatSchG- (BayRS 791-1-U) folgenden

### Bebauungsplan „Freiflächenfotovoltaikanlage Hohenzell“

als Satzung.

#### 1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für die Teilfläche der Fl.-Nr. 2394, Gemarkung Moorenweis, gilt die von

Dipl. Ing. Hans Brugger  
Landschaftsarchitekt & Stadtplaner  
Deuringer Str. 5a, 86551 Aichach  
Tel. (0 82 51) 87 68-0, Fax (0 82 51) 87 68-88  
E-mail H.Brugger@t-online.de

ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 20.04.2009, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht den Bebauungsplan bildet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst **97.585 m<sup>2</sup>** auf der Flurnummer 2394 (TF). Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches mit einer Fläche von **15.321 m<sup>2</sup>**.



## 2. Festsetzungen

### 2.1. Art der baulichen Nutzung

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans, liegende Flurstück 2394 (TF) wird als Sondergebiet (SO) im Sinne des § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Fotovoltaikanlage festgesetzt.

Zulässig sind:

- Fotovoltaik-Module mit erforderlichen Aufständern
- Gebäude für die technische Infrastruktur (Trafo, Wechselrichter und Übergabestation)
- erforderliche Einzäunungen
- erforderliche Einrichtungen zur Brandbekämpfung.

Aufständern aus chemisch behandeltem Holz sind nicht statthaft.

Die Flächen unter den Fotovoltaik-Modulen sind als Grünland zu entwickeln und zu erhalten. Der Aufwuchs ist mindestens einmal jährlich zu mähen. Alternativ ist eine Beweidung zulässig.

### 2.2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl innerhalb des Sondergebietes für Solarmodule beträgt **max. 0,35** (bezogen auf die Horizontalprojizierung der Module).

Die Fertighöhe der Freiflächenfotovoltaikanlage beträgt **max. 2,80 m**, bezogen auf ein gleichmäßig geneigtes Gelände. Sie wird gemessen von der Bodenoberfläche bis zur Oberkante Solarmodul. Kleinere Bodenunebenheiten können durch geringfügig höhere Aufständern ausgeglichen werden.

Es sind maximal vier Gebäude zulässig. Die überbaubare Grundfläche wird auf insgesamt max. 100 m<sup>2</sup> festgelegt. Die Gebäude sind mit Satteldach zu errichten. Zulässig ist eine Firsthöhe von maximal 4,50 m. Gebäude mit Transformatoren müssen gegenüber Wohngebäuden einen Mindestabstand von 200 m einhalten.

Erforderliche Zuwegungen zu Gebäuden der technischen Infrastruktur in wassergebundener Form sind zulässig.

### 2.3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen

Auf dem Flurstück 2394 (TF) der Gemarkung Moorenweis werden insgesamt 15.321 m<sup>2</sup> als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Ziel ist es, die Fläche als extensives Grünland mit dem Wald vorgelagerten Saumbereichen zu entwickeln.

Ausgehend vom vorhandenen Wirtschaftsweg sind an bis zu zwei Stellen Zufahrtsmöglichkeiten mit einer Breite von max. je 6 m als Unterbrechung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zulässig. Es sind nur Zuwegungen in wassergebundener Form oder Grünwege zulässig.

Die Berechnung des Ausgleichsbedarfs ist in der Begründung erläutert.

Die Ausgleichsverpflichtung für diesen Bebauungsplan erlischt mit Rückbau der Anlage. Nach dem unter Punkt 3 festgesetzten Nutzungszeitraum steht die Ausgleichsfläche ggf. für andere Eingriffsbebauungspläne zur Verfügung.

### 2.4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit drei- bis fünfreihigen Gehölzgruppen zu bepflanzen.





Ausgehend von der vorhandenen Erschließung sind an bis zu zwei Stellen Zufahrtsmöglichkeiten mit einer Breite von max. je 6 m als Unterbrechung der Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern zulässig.

Die Gehölze und das Pflanzraster sind der nachfolgenden Pflanzliste zu entnehmen. Diese Gehölzflächen dürfen nicht dauerhaft eingefriedet werden.

Bei Verschattung der Module können einzelne Gehölzgruppen der Pflanzungen auf den Stock gesetzt werden.

## 2.5. Einfriedungen

Die Einzäunung der Freiflächenfotovoltaikanlage ist ohne durchgängigen Sockel aus Industriezaun, Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun auszuführen. Die Zaunhöhe beträgt maximal 2,00 m, zuzüglich eines Übersteigschutzes von maximal 0,50 m Höhe. Zur Gewährleistung der Kleintiergängigkeit ist ein Bodenabstand von ca. 10-15 cm einzuhalten. Die Einfriedung hat somit eine maximale Gesamthöhe von 2,50 m zuzüglich des erforderlichen Bodenabstandes.

Die Lage des Zaunes kann bei Bedarf angepasst werden. Die Eingrünung darf dabei nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

## 2.6. Bodenbefestigung der Module

Die Bodenbefestigung der Module bzw. der Aufständigung ist mit Schraub- oder Rammfundamente aus Metall auszuführen. Sollten Gründungsprobleme vorherrschen, können bedarfsorientierte Fundamente (Punkt- oder Streifenfundamente) eingesetzt werden.

## 2.7. Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Errichtung der Anlage durchzuführen. Die zu verwendenden Gehölze und Qualitäten sind nachfolgender Pflanzliste zu entnehmen.

Sträucher,	Mindestqualität: v.Str., H 60 - 100 cm,
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Das Pflanzraster wird mit max. 1,00 m x 1,50 m festgesetzt (1,00 m zwischen den Reihen und 1,50 m in der Länge). Die Pflanzung erfolgt gruppenweise mit ca. 5-10 Sträuchern gleicher Art. Die Pflanzungen sind mindestens für die ersten Jahre in geeigneter Weise vor Wildverbiss zu schützen. Bei Ausfall ist artgleich nachzupflanzen.

Zur Ortsverbindungsstraße ist mit Sträuchern ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten.

## 3. Gültigkeitszeitraum und Folgenutzung

Die Festsetzung als Sonderbaufläche für eine Freiflächenfotovoltaikanlage wird gem. § 9 Abs.2 BauGB auf 29 Jahre nach dem Jahr der Inbetriebnahme begrenzt. Danach sind alle baulichen Anlagen rückzubauen. Die Fläche ist wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Mit der Rückführung erlischt die Verpflichtung zum Ausgleich.



#### 4. Denkmalschutz

Denkmäler sind gem. Art.1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten.

Im näheren Umgriff, außerhalb des Geltungsbereiches ist folgendes Denkmal bekannt:

Lage: ca 150 m südlich im Bereich der FL.Nr. 2368, 2369, 2372 und 2373  
Denkmalnr.: D-1-7832-0034  
Beschreibung: Spätkeltische Vierecksschanze

Zum Schutz des Bodendenkmals D-1-7832-0034 werden folgende Festsetzungen getroffen:

- A. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- B. Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen. Über die Notwendigkeit einer bauvorgreifenden archäologischen Untersuchung wird nach erfolgtem Oberbodenabtrag zu entscheiden sein.
- C. Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrages hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli 2008) ([http://www.blfd.bayern.de/blfd/content/pdfs/Vorgaben\\_Dokumentation\\_Archaeologische\\_Ausgrabungen\\_d.pdf](http://www.blfd.bayern.de/blfd/content/pdfs/Vorgaben_Dokumentation_Archaeologische_Ausgrabungen_d.pdf)) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege.
- D. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrages und der Ausgrabungen zu tragen.
- E. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf nach Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden und von der Unteren Denkmalschutzbehörde die Freigabe erteilt wurde.
- F. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.





## **5. Hinweise**

### **5.1. Immissionsschutz**

Nach Informationen des *Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen* (Herr Dr. Vogel des BAYSTMLU in Bezugnahme auf einen Artikel in Sonne, Wind & Wärme, 2/2002) sind die durch die Fotovoltaikanlage entstehende elektrische Gleichstromfelder als unkritisch zu betrachten. Problematisch anzusehende elektromagnetische Felder, wie sie bei der Transformation von Gleichstrom zu Wechselstrom entstehen, erfolgen ausschließlich im Umfeld der Transformation. Die für die Umwandlung erforderlichen Gebäude bewirken eine Minderung der elektromagnetischen Strahlung, die ohnehin nur bei Tageslicht entsteht.

Nach Mitteilungen des Fraunhofer Instituts in Freiburg ist ein elektromagnetisches Feld im Umfeld der Transformation praktisch nach einem Meter nicht mehr nachweisbar.

Es ist davon auszugehen, dass die entstehenden Feldemissionen der Wechselrichteranlagen und der Transformatorenstationen außerhalb des Zauns vernachlässigbar sind. Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte der 26. BImSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder in der Fassung vom 16.12.1996) werden durch die geplante Anlage bei weitem unterschritten. Auch durch die Weiterleitung von Strom ist keine Überschreitung der Grenzwerte zu erwarten.

Mit Transformatorenstationen ist wegen möglicher Lärmentwicklung ein Mindestabstand von 200 m zu Wohngebäuden einzuhalten.

Aufgrund der Lage der Module ist eine Beeinträchtigung von Wohngebäuden infolge Blendwirkungen ausgeschlossen (nach Prüfschema des Landesamtes für Umwelt Bayern zum Themenbereich „Blendwirkung durch Fotovoltaikanlagen“).

Von angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen ausgehen. Diese sind zu dulden.

### **5.2. Erschließung**

Die äußere Erschließung der Anlage erfolgt über die westlich verlaufende Ortsverbindungsstraße (Fl.Nr. 2395) und über den bestehenden Wirtschaftsweg (Fl.Nr. 2393) östlich des Grundstückes.

### **5.3. Anschluss an vorhandene Versorgungsleitungen**

Die Einspeisung des Solarstroms erfolgt nach Transformation in die bestehende Erdleitung im westlichen Randbereich des Grundstückes an der Ortsverbindungsstraße.

### **5.4. Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten**

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, ob eventuell künstliche Auffüllungen mit Abfällen, Altablagerungen, auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist das Landratsamt Fürstenfeldbruck (Tel. 08141/519-0) einzuschalten.

### **5.5. Niederschlagswasserversickerung**

Zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser können in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorgesehen werden.



### 5.6. Dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche

Die vorgesehene Ausgleichsfläche auf Flurstück 2394 (TF) der Gmkg. Moorenweis befindet sich in Privateigentum und ist durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit nach § 1090 BGB zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Fürstentfeldbruck für die Gültigkeit des Bebauungsplanes zu sichern.

Spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses muss die dauerhafte Funktion der Flächen für den Ausgleichszweck gesichert sein.

### 5.7. Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG

Nach Aufgabe der Anlage gelten für die Ausgleichsflächen die Bestimmungen des Bayer. Naturschutzgesetzes.

### 6. In-Kraft-Treten

Die vorstehende Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Moorenweis, den 26.05.09

Joseph Schäffler, Erster Bürgermeister







## Verfahrensvermerke

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 hat in der Zeit vom 17.12.2008 bis 19.01.2009 stattgefunden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 hat in der Zeit vom 26.02..2009 bis 27.03.2009 stattgefunden.

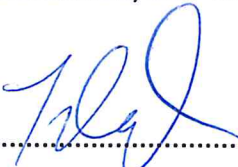
Die Gemeinde Moorenweis hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 20.04.2009 den Bebauungsplan in der Fassung vom 20.04.2009 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 27.05.2009 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Gemeinde Moorenweis, den 26.05.09



Joseph Schäffler, Erster Bürgermeister

