

GEMEINDE MOORENWEIS

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

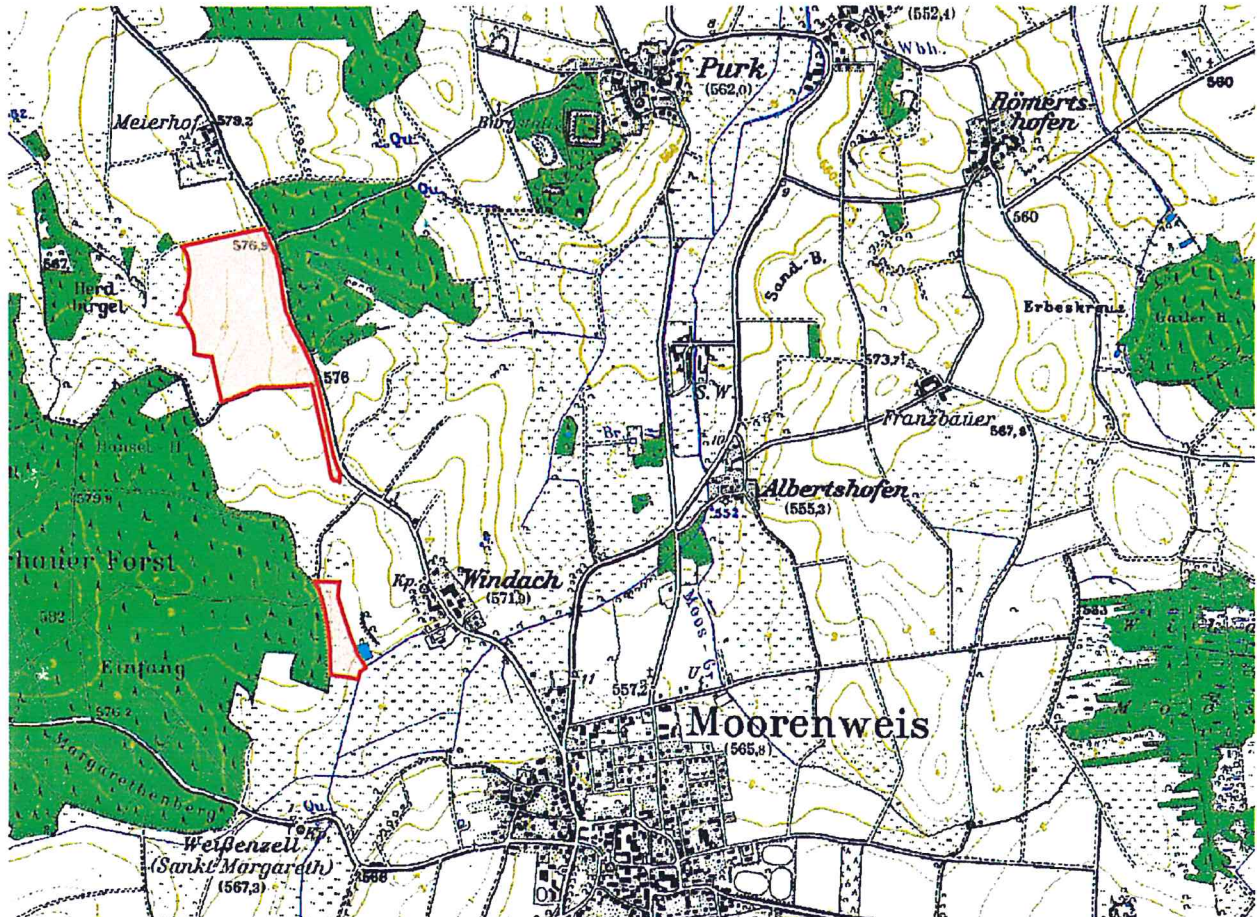


„SOLARPARK WINDACH-HOLZÄCKER“

FL.NRN. 3066/1, 3067, 3074, 3082, 3084, 3112 GMKG. MOORENWEIS

1263, 1263/3, 1263/5, 1263/6, 1263/7, 1263/8 GMKG. STEINBACH

GEMEINDE MOORENWEIS



Übersicht maßstabslos

PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

ENTWURF VOM 15.11.2006

FASSUNG VOM 15.05.2007



Moorenweis, den... 06.11.2007

.....
Joseph Schäffler, Erster Bürgermeister

ENTWURFSVERFASSER:

LANDSCHAFTSARCHITEKT HANS BRUGGER

DEURINGERSTRASSE 5A

86551 AICHACH

TEL.: 08251/ 8768-0

FAX: 08251/ 8768-88

MAIL: H.Brugger@t-online.de



GEMEINDE MOORENWEIS

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„SOLARPARK WINDACH-HOLZÄCKER“

FL.NRN. 3066/1, 3067, 3082, 3084, 3112 GMKG. MOORENWEIS

1263, 1263/3, 1263/5, 1263/6, 1263/7, 1263/8 GMKG. STEINBACH

GEMEINDE MOORENWEIS

TEIL B SATZUNGSTEXT

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Moorenweis erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10, 12 des Baugesetzbuches - BauGB – i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO - i. d. F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 91 der Bayer. Bauordnung – BayBO – i. d. F. der Bek. vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO - i. d. F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) folgenden

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Windach-Holzäcker“

als Satzung.

ENTWURF VOM 15.11.2006

FASSUNG VOM 15.05.2007

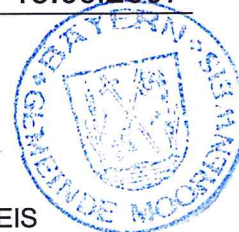
ENTWURFSVERFASSER:

LANDSCHAFTSARCHITEKT HANS BRUGGER
DEURINGERSTRASSE 5A
86551 AICHACH
TEL.: 08251/ 8768-0
FAX: 08251/ 8768-88
MAIL: H.Brugger@t-online.de

06. Nov. 2007



GEMEINDE MOORENWEIS
AMMERSEESTR. 8
82272 MOORENWEIS



LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

1. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

Für das Gebiet Fl.-Nrn. 3066/1, 3067, 3082, 3084, 3112 Gemarkung Moorenweis und 1263, 1263/3, 1263/5, 1263/6, 1263/7, 1263/8 Gemarkung Steinbach, Gemeinde Moorenweis, gilt die von

Landschaftsarchitekt Dipl. Ing. Hans Brugger
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 15.05.2007, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht den Bebauungsplan bildet.

2. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Großteil der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flurstücke 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 und Wechselrichter)
- erforderliche Einzäunungen.

Nicht zulässig sind Aufständern aus chemisch behandeltem Holz.

Die Flächen unter den Fotovoltaik-Modulen sind anzusäen und zu extensivem Grünland zu entwickeln.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Nutzungsgrad des Sondergebiets für Solarmodule beträgt max. 0,35 (bezogen auf die Horizontalprojizierung der Module).

Die Fertighöhe der Freiflächenfotovoltaikanlage beträgt max. 2,90 m, bezogen auf 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 sechs Gebäude zulässig. Die überbaubare Grundfläche wird auf zusammen max. 160 m² festgelegt. Die Gebäude sind mit einem Sattel- oder Flachdach zu errichten. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt bei Ausbildung eines Satteldachs 5,50 m und bei Verwendung eines Flachdachs 4,00 m. Die Außenwände sind mit unbehandeltem Holz zu verkleiden.

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE - FELDWEG

Der bestehende Feldweg ist weiterhin zu erhalten.

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

Im Anschluss an das Sondergebiet erfolgt die Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft.

ZUFAHRTSMÖGLICHKEITEN

Im Geltungsbereich sind an bis zu acht Stellen Zufahrtsmöglichkeiten mit einer Breite von max. 8 m als Unterbrechung der Flächen zum Anpflanzen, der Ausgleichsflächen sowie der Flächen für die Landwirtschaft möglich.

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine mindestens dreireihige Heckenpflanzung nach der unten aufgeführten Pflanzliste anzulegen.

Die Pflanzung erfolgt außerhalb der Anlage im Anschluss an die Einfriedung. Als Pflanzraster werden ca. 1,25 m x 1,25 m festgesetzt. Die Pflanzung erfolgt gruppenweise mit ca. 5-10 Sträuchern gleicher Art. Die der Pflanzung vorgelagerten Flächen sind als Grünland anzulegen und zu pflegen.

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

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT - AUSGLEICHSFLÄCHEN

Für den zu erwartenden Eingriff in die Landschaft ist eine Ausgleichsfläche von 25.333 m² einschl. entsprechender Maßnahmen zu erbringen. Die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsfläche ist in der Begründung erläutert.

Als Ausgleich werden folgende Flurstücke mit entsprechenden Maßnahmen herangezogen:

Ausgleichsfläche A (Teilbereich 2): 3112 Gmkg. Moorenweis

- 27.817 m², davon 17.520 m² anrechenbar wg. vorhandener höherwertiger Entwicklungstendenzen
- Schaffung von Flachmulden, Entwicklung eines Hochstauden-Röhrichtsaums entlang des östlich angrenzenden Grabens bzw. Entwicklung von extensivem Grünland auf der Restfläche

Ausgleichsfläche B (Teilbereich 1): 3084 TF Gmkg. Moorenweis

- 5.458 m² tatsächliche Fläche; davon 3.428 m² anrechenbar wg. Lage innerhalb des 10 m breiten Beeinträchtigungstreifens der Kreisstraße FFB 13
- Pflanzung von Heckengehölzen, Entwicklung der Restfläche zu extensivem Grünland

Ausgleichsfläche C (Teilbereich 1): 3067 TF Gmkg. Moorenweis;

- 4.278 m² tatsächliche Fläche; davon 2.264 m² anrechenbar wg. Lage innerhalb des 10 m breiten Beeinträchtigungstreifens der Kreisstraße FFB 13
- Pflanzung von Heckengehölzen, Entwicklung der Restfläche zu extensivem Grünland

Ausgleichsfläche D (Teilbereich 1): 1263 TF, 1263/5 TF, 1263/6 TF, 1263/7 TF, 1263/8 TF Gmkg. Steinbach

- 4.331 m² tatsächliche Fläche; davon 2.121 m² anrechenbar wg. Lage innerhalb des 10 m breiten Beeinträchtigungstreifens der Kreisstraße FFB 13
- Pflanzung von Heckengehölzen, Entwicklung der Restfläche zu extensivem Grünland

Die Ausgleichsflächen umfassen insg. 41.884 m² tatsächliche bzw. 25.533 m² anrechenbare Fläche.

Auf Ausgleichsfläche A sind über Sukzession auf einem etwa 5 m breiten Streifen entlang des östlich angrenzenden Grabens Hochstaudenfluren bzw. Röhricht zu entwickeln. Die Restfläche ist mit der Zielrichtung extensives Grünland zu pflegen. Außerdem sind auf ca.

1.000 m² ausmähbare Feuchtmulden (Tiefe max. 30 cm) zu gestalten und lagemäßig an die örtlichen Gegebenheiten (Geländetiefpunkte) anzupassen.

Die Hecken auf den Ausgleichsflächen B – D sind in mindestens drei- bis fünfreihiger Ausführung gemäß unten aufgeführter Pflanzenliste anzupflanzen. Als Pflanzraster wird ein Abstand von ca. 1,25 m x 1,25 m festgesetzt. Die Pflanzung erfolgt gruppenweise mit ca. 10 Sträuchern gleicher Art. Die der Pflanzung vorgelagerten Flächen sind als extensives Grünland anzulegen und zu pflegen. Die Sichtdreiecke auf die Kreisstraße FFB 13 sowie mind. 7 m zwischen Kreisstraße FFB 13 und Pflanzfläche sind von Bepflanzung freizuhalten. In den Innenkurvenbereichen wird der Abstand vor Ort mit der Kreisstraßenverwaltung festgelegt und kann u. U. mehr betragen.

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

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

Die Ausgleichsverpflichtung erlischt mit Rückbau der Anlage.

EINFRIEDUNGEN

Die Einzäunung der Freiflächenfotovoltaikanlage ist ohne durchgängigen Sockel aus Industriezaun, Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun auszuführen. Die Zaunhöhe beträgt maximal 2,00 m, zuzüglich eines bis zu dreireihigen Übersteigschutzes von maximal 0,30 m Höhe. Zur Gewährleistung der Kleintiergängigkeit ist ein Bodenabstand von ca. 10-15 cm einzuhalten. Die Einfriedung hat somit eine maximale Gesamthöhe von 2,30 m Höhe zuzüglich des erforderlichen Bodenabstandes.

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

BODENBEFESTIGUNG DER MODULE

Die Bodenbefestigung der Module bzw. der Aufständigung soll grundsätzlich mit der geringstmöglichen Flächenversiegelung erfolgen (Schraubfundamente oder in den Boden gerammte Stahlträger). Zur Vermeidung von Bodenversiegelung ist der Einsatz von großflächigen Fundamenten unzulässig.

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.

Heister

Mindestqualität:	2 x v, H 150 - 200 cm
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche

Sträucher

Mindestqualität:	v.Str., H 60 - 100 cm
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Hirsch-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Zwischen Bepflanzung und an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken ist ein Abstand von mind. 5 m einzuhalten.

ZEITLICHE BEFRISTUNG GEM. § 9 (2) BAUGB

Die oben festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen sind ab Satzungsbeschluss für 30 Jahre zulässig. Nach Ablauf dieses Zeitraums sind die Festsetzungen nicht mehr gültig und die Nutzung als Freiflächenfotovoltaikanlage somit unzulässig. Die Fläche wird dann wieder ihrer ursprünglichen Nutzung als *Fläche für die Landwirtschaft* zugeführt.

DRÄNAGEN

Vorhandene Dränageleitungen zur Entwässerung sind bei Errichtung der baulichen Anlagen zu berücksichtigen.

WILDSCHUTZ

Gemäß Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabensträger ist außerhalb des Geltungsbereichs, zwischen der östlich verlaufenden Kreisstraße FFB 13 und dem angrenzenden Waldrand - auf der Länge des Sondergebiets - ein Wildschutzzaun zu errichten.

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 entstehenden elektrischen 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.

Der kleinste Abstand zwischen der vorgesehenen Anlage und Wohnbebauung im Umfeld beträgt etwa 300 m. Immissionsschutzmaßnahmen hinsichtlich Elektromog für die vorgesehene Freiflächenfotovoltaikanlage sind aufgrund des vorhandenen Abstandes zur Wohnbebauung nicht erforderlich.

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

ANSCHLUSS AN VORHANDENE VERSORGUNGSLEITUNGEN

Die Einspeisung des Solarstroms erfolgt nach Transformation in das nördlich verlaufende 20 KV-Kabel.

TELEKOMMUNIKATIONSANLAGEN

In Verkehrswegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

DENKMALSCHUTZ

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Oberbayern, Unterer Graben 37, 85047 Ingolstadt, Tel. 0841/1638) anzuzeigen.

SCHÄDLICHE BODENVERUNREINIGUNGEN UND ALTLASTEN

Bestehen konkrete Anhaltspunkte bezüglich einer schädlichen Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder einer Altlast (z.B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) sind diese dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, Sachgebiet Bodenschutz- und Altlastenrecht, unverzüglich anzuzeigen.

INKRAFTTRETEN

Die vorstehende Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.



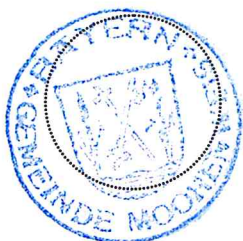
Moorenweis, den 06.11.2007


.....

Joseph Schäffler, Erster Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Moorenweis am 15.11.2006 gefasst und am 15.01.2007 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).



Moorenweis, den. 18.01.2007

.....
.....

Joseph Schäffler, Erster Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 15.11.2006 hat in der Zeit vom 23.01.2007 bis 23.02.2007 stattgefunden (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB).

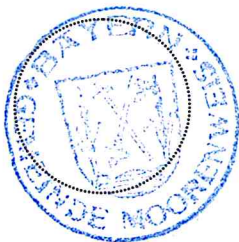


Moorenweis, den. 27.02.2007

.....
.....

Joseph Schäffler, Erster Bürgermeister

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB des vom Gemeinderat Moorenweis am 15.05.2007 gebilligten Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 15.05.2007 hat in der Zeit vom 25.05.2007 bis 25.06.2007 stattgefunden.



Moorenweis, den. 27.06.2007

.....
.....

Joseph Schäffler, Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 15.05.2007 wurde vom Gemeinderat Moorenweis am 06.08.2007 gefasst.



Moorenweis, den 08.08.2007

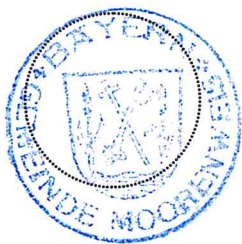
.....
Joseph Schäffler, Erster Bürgermeister

2. Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.05.2007 wurde am 07.11.2007 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.



Moorenweis, den 08.11.2007

.....
Joseph Schäffler, Erster Bürgermeister