Gemeinde	**Windach** Lkr. Landsberg am Lech
Vorhabenbezogener Bebauungsplan	**Freiflächenphotovoltaikanlage Breitenmoos – Teilbereich Ost**
Vorhabenträger	Stadtwerke Fürstenfeldbruck GmbH Cervantesstraße 2, 82256 Fürstenfeldbruck
Entwurfsverfasser	Voltgrün Energie GmbH, St.-Kassians-Platz 6, 93047 Regensburg
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	PM QS:goe
Aktenzeichen	WIN 2-86
Plandatum	07.09.2021 (Satzungsbeschluss) 20.04.2021 (Entwurf) 13.08.2020 (Vorentwurf)

Satzung

Die Gemeinde Windach erlässt aufgrund §§2, 3, 4, 9, 10 und 12 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **SO Photovoltaik** Sonstiges Sondergebiet gemäß §11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik"

2.1.1 Zulässig sind ausschließlich:
- Die Errichtung und der Betrieb von aufgeständerten Photovoltaik-Modulen sowie 2 Transformatorenstationen zum Zweck der Stromgewinnung aus Sonnenenergie
- Erforderliche Einzäunung

Zulässige Nutzungen sind ausschließlich die im Durchführungsvertrag vom 24.02.2021 genannten Nutzungen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet hat. Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 07.09.2021 des Entwurfsverfassers Voltgrün Energie GmbH aus Regensburg, Vorhabenträger Stadtwerke Fürstenfeldbruck GmbH, ist Teil der Satzung.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 12.100**

3.2 Die maximal zulässige Höhe der Photovoltaik-Module, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante bis zum höchten Punkt der mit max. 18° schräg gestellten Photovoltaik-Module beträgt max. 3,0 m. Die Bodenfreiheit der Photovoltaik-Module, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante bis zur Unterkante der Photovoltaik-Module beträgt max 1,2 m.

3.3 Die max. zulässige Wandhöhe von Transformatorenstationen, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante bis zur Oberkante Dachhaut, beträgt 3,0 m.

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

4.1 Baugrenze

4.2 Transformatorenstationen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

5 Verkehrsflächen

5.1 Einfahrtsbereich
Die Zufahrt zu den Baugrundstücken ist nur in den festgesetzten Bereichen zulässig.

5.2 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

6 Grünordnung

6.1 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Extensivwiese
Die Fläche wird als extensive Wiese angelegt.
Die Flächen sind abschnittsweise zu mähen (insektenschonende Streifenmahd). In einem Durchgang darf max. 50 % der Fläche gemäht werden. Die Restflächen dürfen nur in einem Mindestabstand von einer Woche gemäht werden. Eine kurzzeilige Schafbeweidung ist zulässig.

6.2 Die Fläche unter den Modulen ist als extensive Wiese (gebietsheimisch zertifiziertes, artenreiches Saatgut mit hohem Krautanteil (>30%)) anzulegen. Zur Ausbringung der Fläche kann zunächst für max. 3 Jahre eine dauerhafte Beweidung vorgesehen werden. Die Tiere dürfen nicht zu gefüttert werden und es muss sowohl eine Überals auch eine Unterbeweidung ausgeschlossen werden. Die Tiere müssen nachts gepfercht werden. Die Anzahl der Tiere muss hierzu in enger Absprache mit dem /der Schäfer/in genau bedacht und ggf. immer wieder angepasst werden. Nach der Aushagerung ist eine dauerhafte Beweidung nicht mehr zielführend und es muss auf eine kurzzeilige Beweidung umgestellt werden. Ist eine Aushagerung mittels Beweidung nach 2 Jahren nicht erfolgreich, hat die Aushagerung mittels mehrmaliger Mahd zu erfolgen.

6.3 Zaun

6.4 Einfriedungen sind sockelfrei mit einer Höhe von max. 2,2 m über natürlichem Gelände und mit einem Bodenabstand von mind. 0,2 m auszuführen.

6.5 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.5.1 Entwicklungsmaßnahme:
Die Fläche ist nach Fertigstellung der baulichen Anlagen in den darauf folgenden Jahren auszuhagern. Dies ist durch eine geeignete Bewirtschaftung sicher zu stellen, z.B. mehrmalige Mahd. Begleitend ist nach der Aushagerung gebietsheimisch zertifiziertes, artenreiches Saatgut (mit hohem Krautanteil (>30%)) auf der Fläche auszubringen. Die erste Mahd nach der Aushagerung darf frühestens am 15.6. eines Jahres erfolgen.

6.5.2 Pflegemaßnahmen
Die Fläche ist 1-, max. 2- mal im Jahr (je nach Aufwuchs) zu mähen. Die Flächen sind abschnittsweise zu mähen (insektenschonende Streifenmahd). In einem Durchgang darf max. 45 % der Fläche gemäht werden. Die restlichen 45 % dürfen nur in einem Mindestabstand von einer Woche gemäht werden, 10 % der Flächen bleiben ungemäht, wobei dieser ungemähte Bereich im Folgejahr an einer anderen Stelle zu belassen ist. Eine Schafbeweidung ist vorzuziehen. Das Beweidungsregime ist vorab mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Landsberg am Lech abzustimmen.

6.6 Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

7 Artenschutz

7.1 Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG).

8 Bemaßung

8.1 Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

1 Anbauverbotszone BAB A96
Die Anbauverbotszone ergibt sich aus dem Vermessungsplan der Autobahndirektion Südbayern (Erhalten Mai 2020; Umprojektion in utm durch PV).

2 Biotop mit Nr.

3 Ausgleichs- und Ersatzfläche (ID 87209, Ansprechpartner Autobahndirektion Südbayern)

4 Gasleitung
Als Schutzzone ist bei der Herstellung baulicher Anlagen und Baumpflanzungen ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

5 Schmutzwasserkanal Schöffelding - Windach
Als Schutzzone ist bei der Herstellung baulicher Anlagen und Baumpflanzungen ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten.

C Hinweise

1 bestehende Grundstücksgrenze

2 752 Flurstücksnummer, z. B. 752

3 Modulreihe
Die Module sind mit einer Aufständerung von max. 18° entsprechend dem Licht- Immissionsgutachten („Gutachten über die zu erwartende Blendung durch Sonnenreflexion der geplanten Photovoltaikanlage Windach"; 21.01.2021) zu montieren. Eine Abweichung ist davon möglich, wenn nachweislich keine störende Blendwirkung entsteht.

4 Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 620 m ü NHN; natürliches Gelände

5 200m Korridor bzw. 15 m Korridor gemäß § 48 Erneuerbare-Energien-Gesetz (gemessen ab Fahrbahnrand)

6 Grünordnung

6.1 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

6.2 Waldrandlinie, zur Bemessung des Abstandes baulicher Anlagen von Waldflächen.

7 Artenschutz

7.1 Die Zufahrten zu den Flächen erfolgen über die bereits bestehenden Feldwege.

7.2 Die Grünlandflächen unter der Photovoltaikanlage müssen regelmäßig durch Mahd oder Beweidung gepflegt werden, da die Module ansonsten durch die Vegetation überwachsen werden. Die Mahd darf dabei max. 45 % eines Feldes betragen, die Mahd der anderen knappen Hälfte darf frühestens nach einer Woche erfolgen. Insgesamt bleiben mind. 10 %, besser 20 % der Fläche in einem Jahr ungemäht, wobei im Folgejahr dieser ungemähte Streifen /Teilbereich an anderer Stelle zu belassen ist. Mit dieser Maßnahme werden die Lebensraumbedingungen für bodenlebende Insekten und andere Kleintiere verbessert. Schnittzeitpunkt der Mahd ist vorzugsweise im Frühsommer, keinesfalls jedoch vor dem 15.06. eines Jahres. Sollte ein weiterer Schnitt notwendig sein, ist dies im Voraus mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

8 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Landsberg am Lech gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

9 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

10 Brandschutz

Es ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr zu erstellen. Der Anlage ist in einem Alarmplan eine eindeutige Alarmadresse zuzuordnen. Die Zugänglichkeit zur Anlage für die Feuerwehr ist beispielsweise über die Verwendung von Doppelschließzylindern sicherzustellen. Um einen Ansprechpartner im Schadensfall erreichen zu können, sollte am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die bauliche Anlage angebracht sein und der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt werden. Es sind Flächen für die Feuerwehr gemäß DIN 14090 einzurichten.
Die Löschwasserversorgung erfolgt über die Feuerwehr Windach mittels Tanklöschfahrzeugen.

11 Wasserschutz

Großflächiger Bodenabtrag ist zu vermeiden. Die Gründung der Solarmodultische soll flach durch Streifenfundamente ausgeführt werden. Ggf. kommen auch wenige Meter tiefe Ramm- oder Schraubgründungen in Betracht.

Verzinkte Rammprofile oder Erdschraubanker dürfen nur eingebracht werden, wenn die Eindringtiefe über dem höchsten Grundwasserstand liegt (allgemeiner Grundwasserschutz). Farbanstriche oder Farbbeschichtungen an den Rammprofilen sind nicht zulässig. Gründungen bis in die gesättigte Zone sind allenfalls ausnahmsweise in Zone III B möglich.

Auffüllungen zur Nivellierung des Geländes, für Baustraßen und zur Frostsicherung der Gründungen dürfen nur mit nachweislich unbelastetem Bodenmaterial erfolgen, eine Verwendung von Recycling-Baustoffen ist nicht zulässig.

Die Baufläche ist baldmöglichst anzusäen.

Während der Bauarbeiten und auch im Zuge der Wartungsarbeiten ist sicherzustellen, dass keine Bodenverunreinigungen durch Kraft- und Betriebsstoffe oder sonstige wassergefährdende Stoffe eintreten. Mit solchen Stoffen oder belastetem Bodenmaterial kontaminierte Fahrzeuge, Geräte und Maschinen dürfen nicht eingesetzt werden.

12 Vereinbarungen

Bei der Kabelverlegung ist Nr. 1.2 Musterverordnung zu beachten.

Als Transformatoren sind Trockentransformatoren, alternativ esterbefüllte Öltransformatoren mit Auffangwanne einzusetzen. Ggf. sind zusätzliche Auffagen zum Brandschutz notwendig.

Das Waschen der Moduloberfläche darf ausschließlich mit Wasser ohne Zusätzen erfolgen.

Es wird empfohlen, das LFU Merkblatt Nr. 1.2/9 „Planung und Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen in Trinkwasserschutzgebieten" zu berücksichtigen.

12 Vereinbarungen

Vereinbarungen über den Rückbau nach Aufgabe der Nutzung werden in einer gesonderten Vereinbarung (Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Windach und dem Vorhabenträger) getroffen.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 08/2020. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Gemeinde Windach, den 08.11.2021

Richard Michl, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen und mit Beschluss vom 20.04.2021 geändert. Die Aufstellungsbeschlüsse wurden am 20.11.2019 und 27.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.08.2020 hat in der Zeit vom 12.10.2020 bis 13.11.2020 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.08.2020 hat in der Zeit vom 05.10.2020 bis 13.11.2020, stattgefunden.

4. Der vom Gemeinderat am 20.04.2021 gebilligte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.04.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit der Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 07.06.2021 bis 08.07.2021 öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem vom Gemeinderat am 20.04.2021 gebilligten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.04.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.05.2021 bis 08.07.2021 beteiligt.

6. Die Gemeinde Windach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.09.2021 den Bebauungsplan in der Fassung vom 07.09.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
(Siegel) Windach, den 08.11.2021
Richard Michl, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt
(Siegel) Windach, den 08.11.2021
Richard Michl, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 09.11.21 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
(Siegel) Windach, den 09.11.2021
Richard Michl, Erster Bürgermeister