Gemeinde

Windach

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

Freiflächenphotovoltaikanlage Breitenmoos- Teilbereich West

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Amalienstraße 60, 3. OG, 80333 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

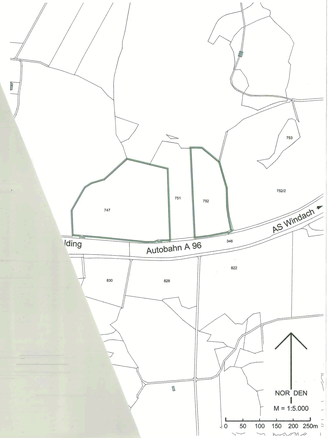
Bearbeitung PM QS: goe

Aktenzeichen WIN 2-90

Plandatum 07.09.2021 (Satzungsbeschluss)
20.04.2021(1tl.Entwurf)
01.12.2020 (Vorentwurf)

Satzung

Die Gemeinde Windach erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 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 BauNVO „Photovoltaik"

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

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 8.300** — zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 8.300 qm die innerhalb des Bauraums mit Photovoltaik-Modulen (Projektion der Ober- und Unterkanten der Module) und Transformatorengebäuden überbaut werden darf.

3.2 Die maximal zulässige Höhe der Photovoltaik-Module, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante bis zum höchsten Punkt der mit max. 25° 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 0,8 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 Transformatorengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen 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 Die Fläche unter und zwischen den Modulen ist als extensive Wiese anzulegen. Sie werden nach Fertigstellung der baulichen Anlagen in den darauffolgenden Jahren ausgehagert. Die Fläche ist ein – bis zweimal im Jahr (je nach Aufwuchs) zu mähen. Die erste Mahd darf frühestens zum 15.06. erfolgen. 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.

6.2 Zaun

6.3 Einfriedungen sind sockelfrei mit einer Höhe von max. 2,2 m über Geländehöhe und mit einem Bodenabstand von 0,2 m auszuführen.

6.4 Private Grünfläche

Die Fläche wird als extensive Wiese angelegt.
Die Fläche ist ein – bis zweimal im Jahr (je nach Aufwuchs) zu mähen. Die erste Mahd darf frühestens zum 15.06. erfolgen. 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 Zufahrt zu der Ausgleichfläche B.6.5 und dem Waldrand C4.2 für Pflegemaßnahmen ist zulässig.

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. Nach abgeschlossener Aushagerung ist artenreiches autochthones Saatgut 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 ein bis maximal 2mal 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 belieben ungemäht, wobei dieser ungemähte Bereich in Folgejahr an einer anderen Stelle zu belassen ist. Eine Schafbeweidung ist, sofern möglich, vorzuziehen. Dabei ist das Beweidungsregime vorab mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Landsberg am Lech abzustimmen.

6.6 Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

6.7 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).

7.2 Maßnahmen zur Sicherung der dauerhaften ökologischen Funktion (CEF-Maßnahme). Die Lage ist der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Stand 11.01.2021) zu entnehmen.

7.3 Die CEF-Flächen für Zauneidechsen sind vor Baubeginn anzulegen. CEF-Maßnahme A wird der Photovoltaikanlage zugeordnet. Die CEF-Maßnahmen B werden dem Radweg zugeordnet.

7.4 Je CEF-Fläche werden 20 m² Oberboden (ca. 10 cm tief) abgeschoben und entsorgt. Von dieser Gesamtfläche werden auf ca. 5-10 m² Ober- und Unterboden bis zu 80 cm tief ausgekoffert, auf weiteren ca. 5 m² auf der Südseite auf ca. 30 cm Tiefe. Ein Teil des Aushubs ist auf der Nordseite anzudecken, der überschüssige Boden ist abzufahren. Im Bereich des tieferen Aushubs werden Steine (10-40 cm Durchmesser) so eingefüllt, dass Hohlräume und Spalten verbleiben. Im Bereich der Südseite werden bis zu 50 cm Sand mit Wurzelstöcken eingebaut. Anschließend werden Totholz und Wurzelstöcke als Strukturelement aufgebracht, die Gesamthöhe beläuft sich auf ca. 1,8 m, davon ca. 1 m über dem ursprünglichen Gelände.

7.5 Eine Vergrämung ist nicht notwendig, wenn die Zufahrten abseits der bestehenden Schotterwege ebenfalls im Zeitraum Oktober bis März angelegt werden. Andernfalls müssen die Zauneidechsen aus den Bereichen der Randstreifen vergrämt werden, in denen temporäre und dauerhafte Zufahrten zu der PV-Anlage geplant sind.

7.6 Mahd alle 2 bis 3 Jahre um die CEF-Flächen herum, bzw. wenn mehr als 30 % der angelegten Magerfläche überwachsen werden. Die Mahd ist möglichst außerhalb der Aktivitätsperiode der Zauneidechse durchzuführen, im Zeitraum Ende Oktober bis März. Die Schnitthöhe sollte nicht unter 15 cm betragen.

8 Bemaßung

8.1 16.0 — 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 Gasleitung
Es ist ein Mindestabstand mit anderen Leitungen von 1,5m einzuhalten. Die Überbauung und Bepflanzung mit Bäumen ist nicht zulässig.

4 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

2 747 Flurstücksnummer, z. B. 747

3 683 Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 620 m ü NHN; natürliches Gelände

4 Grünordnung

4.1 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.

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

5 15 m Korridor gemäß § 48 Erneuerbare-Energien-Gesetz (gemessen ab Wildschutzzaun)

6 Artenschutz

6.1 Die Zufahrten zu den Flächen erfolgen über die bereits bestehenden Feldwege (Feld SO2 West sowie Feld SO Ost), bei Feld SO1 West auf einer definierten Trasse, die z.B. durch Absteckung kenntlich gemacht wird, sodass die Baufahrzeuge immer über die gleichen Bodenabschnitte fahren müssen.

6.2 Die Grünlandflächen unter der Photovoltaik-Anlage müssen regelmäßig durch Mahd oder Beweidung gepflegt werden. Die Mahd kann nur über max. 45 % der Fläche erfolgen. Weitere 45 % dürfen erst in einem Mindestabstand von einer Woche genäht werden. 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. Schnittzeitpunkt der Mahd ist vorzugsweise im Frühsommer, kalnasfalls jedoch vor 15. Juni eines Jahres. Sollte ein weiterer Schnitt notwendig sein, ist dies im Voraus mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

6.3 Es wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen.

7 Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

8 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.

9 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.

10 Wasserschutz
Großflächiger Bodenabtrag ist zu vermeiden. Die Gründung der Modultische 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.

Bei der Kabelverlegung ist Nr. 1.2 Musterverordnung zu beachten (LFU Merkblatt Nr. 1.2/9 „Planung und Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen in Trinkwasserschutzgebieten", Anhang 5.2.2).

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

Das Waschen der Moduloberflächen 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.

11 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 01.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.12.2020ortsüblich 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 01.12.2020 hat in der Zeit vom 15.02.2021 bis 18.03.2021 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 01.12.2020 hat in der Zeit vom 08.02.2021 bis 18.03.2021 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 21.05.2021 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 Dienstzeiten 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