

















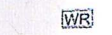
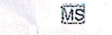



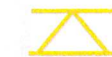
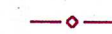
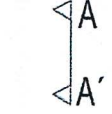


LEGENDE

1. FESTSETZUNGEN

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Sondergebiet Fotovoltaikanlage
-  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
-  Erhalt von Baum- und Strauchhecken
-  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
-  Neupflanzung einer Baum- und Strauchhecke
-  Baumpflanzung
-  Baugrenze
-  Einfriedung

2. HINWEISE

-  Biotop der bayerischen Biotopkartierung (kein geschütztes Biotop gemäß § 13d BayNatSchG)
-  Wasserschutzgebiet
-  Bodendenkmal
-  Grünweg

-  Höhenangaben aus topographischer Karte (M 1:25.000)
-  Flurstücksgrenzen, Flurnummer
-  Gebäude (Bestand)
-  Wechselrichtergebäude (Vorschlag)
-  Mittelspannungsgebäude (Vorschlag)
-  Baum (Bestand)
-  Stellung der Solarmodule (Vorschlag)
-  Sichtfeld (200 m)
-  Bauverbotszone (an Kreisstraßen: 15 m)
-  Bestehende Stromleitung (Erdkabel) 20 KV der Stadtwerke Fürstenfeldbruck
-  Lage der Schnitte
-  Vermaßung zwischen Baugrenze und der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
-  Vermaßung zwischen Grünweg und der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



2. Festsetzungen

2.1. Art der baulichen Nutzung

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans, liegende Flurstück 194 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.

Aufständern aus chemisch behandeltem Holz sowie aus Beton sind nicht statthaft.

Die Flächen unter den Fotovoltaik-Modulen sind ohne Leguminosen anzusäen, als Grünland zu entwickeln und zu erhalten. Der Aufwuchs ist mindestens einmal jährlich zu mähen und zu entfernen. Alternativ ist eine ausreichende 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. 2,10 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 sieben Gebäude zulässig. Die überbaubare Grundfläche wird auf insgesamt max. 160 m² festgelegt. Die Gebäude sind mit Satteldach zu errichten. Zulässig ist eine Firsthöhe von maximal 4,50 m.

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 365 der Gemarkung Malching werden insgesamt 29.560 m² als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Ziel ist es, die Fläche als extensive Wiese zu entwickeln und mit Gehölzstrukturen aufzuwerten.

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 im Osten und Westen mit drei- bis achtreihigen Gehölzgruppen auf insgesamt 50 % der Längen zu bepflanzen. Im Süden und Norden sind fünf- bis zehneihige Gehölzgruppen auf insgesamt 75 % der Längen zur Eingrünung der Freiflächenfotovoltaikanlage anzulegen.

Ausgehend von den Wirtschaftswegen sind an bis zu vier Stellen Zufahrtsmöglichkeiten mit einer Breite von max. 6 m als Unterbrechung der Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern zulässig.



Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind gemäß Planzeichnung zu pflanzen. Der Standort kann geringfügig verschoben werden.

Die Räume zwischen den breiten Gehölzgruppen sind mit mind. zweireihigen Strauchpflanzungen zu verbinden.

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 Rammfundamenten 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.

95 % Sträucher,	Mindestqualität: v.Str., H 60 - 100 cm,
5 % Solitärsträucher,	Mindestqualität: v.Str., H 100-125 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

Bäume,	Mindestqualität: 3 x v., STU 12 - 14 cm,
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Prunus avium</i>	Wild-Kirsche
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn



Das Pflanzraster wird mit max. 1,50 m x 1,50 m festgesetzt. 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 Kreisstraße ist mit Sträuchern ein Mindestabstand von 4,5 m einzuhalten. Entlang der landwirtschaftlichen Fläche im Süden beträgt der Abstand mindestens 3 m.

3. Gültigkeitszeitraum und Folgenutzung

Die Festsetzung als Sonderbaufläche für eine Freiflächenfotovoltaikanlage wird gem. § 9 Abs.2 BauGB auf 23 Jahre nach dem Jahr der Inbetriebnahme begrenzt (Anschlussjahr + 23 Jahre). Danach sind alle baulichen Anlagen rückzubauen. Die Fläche ist wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Mit der Rückführung erlischt die Verpflichtung zum Ausgleich.

4. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Bodendenkmäler vermutet. Denkmäler sind gem. Art.1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Folgendes ist zu berücksichtigen:

- 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 Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
- C. Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen, nach den Vorgaben zu archäologischen Ausgrabungen in Bayern (Stand: Dezember 2005) und dem Leistungsverzeichnis des BLfD.
- D. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
- E. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen. 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, Hofgraben 4, 80539 München, Tel 089/2114-279) anzuzeigen.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.



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 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.

Mit Transformatorenstationen ist wegen möglicher Lärmentwicklung ein Mindestabstand von 150 m zu Wohngebäuden einzuhalten.

Aufgrund der Lage und Ausrichtung 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 Kreisstraße KR FFB 8 nördlich des Grundstückes. Für die innere Erschließung sind die bestehenden geschotterten westlichen und östlichen Wirtschaftwege vorgesehen.

5.3. Anschluss an vorhandene Versorgungsleitungen

Die Einspeisung des Solarstroms erfolgt nach Transformation in die bestehende Erdleitung im nordwestlichen Bereich in Nähe des bestehenden Feldweges.

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 365 der Gmkg. Malching befindet sich in Privateigentum und ist durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit nach § 1090 BGB zu Gunsten der Gemeinde Maisach für die Gültigkeit des Bebauungsplanes zu sichern.

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

6. In-Kraft-Treten

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

Gemeinde Maisach, den 18. Dez. 2008

.....

.....
Hans Seidl, Erster Bürgermeister

