1 Art der baulichen Nutzung Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. § 11, Abs. 2 BauNVO. Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken für Wechselrichter/ Trafostation/ Stromspeicher/ Übergabestationen, Einfriedung sowie weiteren untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb und die Pflege der Photovoltaikanlage erforderlich sind.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (1/4)

2 Maß der baulichen Nutzung Maximal zulässige GRZ = 0,55

- Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die gesamte Fläche des festgesetzten Geltungsbereiches maßgeblich. Bei der Berechnung der Grundfläche sind jeweils die von den Modulen und sonstigen baulichen Anlagen überragten Flächen anzurechnen, nicht jedoch die unbefestigten Wege bzw. Abstandsflächen zwischen den Modulreihen.
- die Grundfläche der möglichen Nebengebäude und untergeordneten baulichen Anlagen darf einen Wert von insgesamt 150 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der eingezäunten Fläche frei wählbar.

ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE HINWEISE

Bestandsgehölz (außerhalb Geltungsbereich)

mögliche Photovoltaikmodule

mögliche Trafostation

Satzung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Freiflächen- Photovoltaikanlage "Brandenberger Feld" der Gemeinde Türkenfeld

PRÄAMBEL

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurnummer 854 der Gemarkung Türkenfeld Der Vorentwurf des Bebauungsplanes besteht aus diesem Plan vom 21.12.2022 und der Begründung mit Umweltbericht vom 21.12.2022

Die <u>planungsrechtlichen Festsetzungen</u> haben folgende Rechtsgrundlagen:

a) Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017(BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022

b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist:

c) Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808)

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen: Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBI. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 8. November 2022 (GVBI. S. 650)

"Nutzung der Basisdaten der

Bayerischen Vermessungsverwaltung"

Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBI. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBI. S. 374)

Die <u>naturschutzrechtlichen Festsetzungen</u> haben folgende Rechtsgrundlagen:

a) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) b) Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. vom 23. Februar 2011(GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352)

ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. §11, Abs. 2 BauNVO

2171

Gemarkung Türkenfeld

Gemeinde Türkenfeld

Landkreis Fürstenfeldbruck

Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken für Wechselrichter/ Trafostation/ Stromspeier/ Übergabestationen sowie untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb, die Pflege und die Überwachung einer Photovoltaikanlage erforderlich sind. Ausserdem zulässig ist die Einfriedung der Anlage.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

Maximale Modulhöhe: 3,50 m (Höhe Moduloberkante gemessen ab natürlicher Geländeoberfläche)

Maximale Firsthöhe sonstige Gebäude: 4,00 m Die maximale Firsthöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) wird auf 4,00 m ab der natürlichen Geländeoberkante festgesetzt. Maximal zulässige GRZ = 0,55

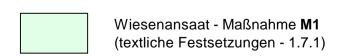
Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die gesamte Fläche des festgesetzten Geltungsbereiches maßgeblich. Bei der Berechnung der Grundfläche sind jeweils die von den Modulen und sonstigen baulichen Anlagen überragten Flächen anzurechnen, nicht jedoch die unbefestigten Wege bzw. Abstandsflächen zwischen den Modulreihen.

Die Grundfläche der möglichen Nebengebäude und untergeordneten baulichen Anlagen darf einen Wert von insgesamt 150 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der eingezäunten Fläche frei wählbar.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

— Baugrenze

9. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Maßnahme **M2** (textliche Festsetzungen 1.7.2.1)

15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

<u>v v v v</u> Zaun ohne Sockel, Abstand zum Boden mind. 15 cm

Zufahrt mit Tor

Zufahrtsbereich

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (2/4)

1.3 Bauweise

Funktionsbedingt gemäß Plandarstellung Modulausrichtung nach Süden

Maximale Modulhöhe 3,50 m Verwendung von Schraub- oder Rammfundamenten Die maximalen Höhen sind ab natürlicher Geländeoberkante zu messen

1.4 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO, soweit sich aus den Festsetzungen keine anderen Abstände ergeben.

1.5 Gestaltung der baulichen Anlagen Die Nebengebäude sind landschaftsgebunden zu gestalten und mit einem Flachdach

oder Satteldach zu versehen. Die max. Firsthöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion)

wird auf 4.00 m ab der natürlichen Geländeoberkante festgesetzt. Die Reihen der Photovoltaikanlage sind der natürlichen Hangbewegung anzupassen. Neue Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserdurchlässig als Schotterrasenflächen oder mit wassergebundener Decke zu befestigen.

1.6 Einfriedungen

Die Flächen sind mit einem Metallzaun (z. B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun) plangemäß einzuzäunen. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 15 cm betragen. Außerdem sind Zauntore zulässig.

Max. 2,00 m über Gelände

1.7 Grünordnung und naturschutzfachliche Maßnahmen Die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen sind spätestens nach einer Vegetationsperiode nach Herstellung der Funktionstüchtigkeit der Anlage zu realisieren.

Der Abschluss der Maßnahmen ist dem Landratsamt Fürstenfeldbruck zur Abnahme anzuzeigen Im gesamten Geltungsbereich ist auf Düngung, Mulchen und Pflanzenschutzmittel zu verzichten.

1.7.1 M1 - Wiesenansaat und Pflege im Bereich der Photovoltaikanlage Im Bereich der Photovoltaikanlage ist auf dem Acker eine Grünlandansaat

(autochthones Saatgut der Herkunftsregion 16 oder 17) vorzunehmen. Es ist eine dem Standort angepasste Saatgutmischung mit mind. 30% Kräuteranteil auszuwählen, um eine artenreiche Extensivwiese zu entwickeln. Die Mahd ist 2mal pro Jahr durchzuführen, der 1. Schnitt nicht vor dem 15.06. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf eine Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Alternativ kann nach erfolgter Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde (Weidekonzept für extensive Beweidung) und der Gemeinde, eine Beweidung mit einer GV/ha 0,8-1,0 durchgeführt werden. Stromkabel müssen so verlegt und die Solarmodule so angeordnet sein, dass eine mögliche Verletzung von Weidetieren ausgeschlossen werden kann.

1.7.2 Ausgleichsflächen

.8 Durchführungsvertrag und Folgenutzung

Zeitpunkt geltenden gesetzlichen Regelungen.

1.9 Flurschäden

2.1 Landwirtschaft

2.2 Wasserwirtschaft

zu erfolgen.

Türkenfeld wiederherzustellen.

Die Ausgleichsflächen sind für die Dauer des Eingriffs zu erhalten.

Die Errichtung von beleuchteten Werbeanlagen ist nicht zulässig.

Der Betreiber grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an.

benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden.

werden. Der Grünlandaufwuchs ist zu entfernen.

Der Ausgleich wurde gemäß dem Rundschreiben "Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen- Photovoltaikanlagen - Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (2021) ermittelt.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (4/4)

Der Vorhabensträger hat sich gegenüber der Gemeinde im Durchführungsvertrag bzw. städtebaulicher

Vertrag zu verpflichten, sofern die Gemeinde oder Dritte eine Weiterführung der Nutzung nicht

Nach Nutzungsende ist das Grundstück wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung

Solarnutzung entscheidet die Untere Naturschutzbehörde auf der Grundlage der zu diesem

Die öffentlichen Feld- und Waldwege, die durch die Baumaßnahme beansprucht werden, sind

2. TEXTLICHE HINWEISE (1/2)

Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Landwirtschaft auf den der Photovoltaikanlage

Photovoltaikanlage ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Durch die regelmäßige

Pflege soll das Aussamen eventueller Schadpflanzen und die damit verbundene negative

Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Flächen in der Nachbarschaft vermieden

Die Versickerung von Oberflächenwasser erfolgt auf dem Grundstück. Ein evtl. Umgang mit

wassergefährdenden Stoffen (z. B. Öle im Bereich von Trafos und/ oder Wechselrichtern) hat

entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachgebiete (Anlagenverordnung- AwSV),

Eine Verunkrautung der überplanten Fläche während der Nutzungsdauer durch die

durch den Betreiber entsprechend dem ursprünglichen Zustand und in Absprache mit der Gemeinde

zu stellen. Über die Zulässigkeit der Beseitigung der geplanten Randbepflanzung nach Aufgabe der

sämtliche bauliche Konstruktionsteile sind dann zu entfernen und Bodenversiegelungen zu

beabsichtigten, die Anlage nach dauerhafter Aufgabe der Nutzung rückzubauen.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (3/4)

aufgeführten Auswahl zu verwenden. Zum Nachbargrundstück ist ein ca 2 m breiter Saum zur

Wahrung des Grenzabstandes zu entwickeln. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

Zur Eingrünung der Anlage wird eine 2- reihige Hecke aus autochtonen Sträuchern

von 1,00 x 1,50 m gepflanzt. Es sind mind. 3 verschiedene Arten aus der unten

gewöhnliche Berberitze

zweigriffeliger Weißdorn

gewöhnlicher Liguster

rote Heckenkirsche

schwarzer Holunder wolliger Schneeball

Der Ausgleich in Höhe von 20.106 Wertpunkten wird über ein Ökokonto

im gleichen Naturraum erbracht. Die Einarbeitung erfolgt zur Entwurfsfassung.

gewöhnlicher Schneeball

Schlehe

Hunds-Rose

Wein-Rose

gewöhnliches Pfaffenhütchen

roter Hartriegel

(6.1 Alpenvorland) folgender Pflanzliste mit einem Pflanzabstand

Auswahl möglicher heimischer Sträucher (vStr., 60 - 100 cm)

2.3 Bodendenkmäler

1.7.2.1 M2 - Heckenpflanzung

Berberis vulgaris

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Ligustrum vulgare

Prunus spinosa

Rosa rubiginosa

Sambucus nigra

Viburnum lantana

Viburnum opulus

1.7.2.2 Mögliche Ausgleichsfläche

Rosa canina

Lonicera xylosteum

Crataegus laevigata

Euonymus europaeus

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft.

2. TEXTLICHE HINWEISE (2/2)

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA München zu informieren.

Mittel- und Niederspannung Es ist vorgesehen, eine Trafostation auf dem Planungsgebiet zu errichten. Für die Transformatorstation benötigt der Vorhabenträger, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 m² und 35 m². Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und

Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE- Bestimmungen sind einzuhalten. Sollte eine zusätzliche Leitungsverlegung in öffentlichen Straßengrund notwendig werden,

ist dies rechtzeitig vor Baubeginn bei der Gemeinde zu beantragen.

Ein entsprechender Nutzungsvertrag ist abzuschließen. 2.6 Grenzabstände Bepflanzung

Auf die Einhaltung der in Art. 47 "Grenzabstand von Pflanzen" und Art. 48 "Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken" AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und andere Gesetze) und dessen Ausnahmen in Art. 50 genannten Vorgaben wird hingewiesen.

2.7 Brandschutz

Es gelten die Vorgaben der BayBO Art. 5 in Verbindung mit den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehren auf Grundstücken DIN 14090 in der aktuellen Fassung.

Als Zugang zum Geltungsbereich werden die bestehenden landwirtschaftlichen Zufahrten

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan Freiflächen- Photovoltaikanlage

"Brandenberger Feld"

Landkreis:

Gemeinde: Türkenfeld

Oberbayern Regierungsbezirk

21.12.2022 Vorentwurf

Fürstenfeldbruck



Übersichtsplan 1:25.000

Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Geoplan, Osterhofen, auf digitaler Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung. <u>Untergrund:</u> Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen

Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.



Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.



1:1.000

Karten, aus der Grundkarte noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden. Nachrichtliche Übernahmen:



FON: 09932 9544-0 / FAX. 09932 9544-77 E-MAIL. info@geoplan-online.de Projekt: Freiflächen-Photovoltaikanlage_"Brandenburger_Feld" Datei: Flächennutzungsplan

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß §10 Abs. 3

. als Satzung

. wurden die

wurde mit der

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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

VERFAHREN

I. Die Gemeinde Türkenfeld hat in der Sitzung vom 26.10.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die

Darlegung und Anhörung für die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans in der Fassung

gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans in der Fassung

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit

Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher

B. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

. ortsüblich bekannt gemacht.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .

Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...

6. Die Gemeinde Türkenfeld hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ...

den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ...

vom 21.12.2022 hat in der Zeit vom

vom 21.12.2022 hat in der Zeit vom ...

öffentlich ausgelegt.

Türkenfeld, den ..

7. Ausgefertigt

Türkenfeld, den .

Emanuel Staffler, 1. Bürgermeister

Emanuel Staffler, 1. Bürgermeister

Türkenfeld, den

Emanuel Staffler, 1. Bürgermeister