

Bebauungs- und Grünordnungsplan Freiflächenphotovoltaikanlage südlich der Bundesautobahn A 92 Fl.Nr. 620 der Gemarkung Ergolding

Markt:

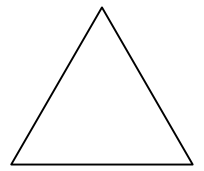
Ergolding

Landkreis:

Landshut

Reg.-Bezirk:

Niederbayern



Norden

1:1000

PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde Ergolding erlässt auf Grund
des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Gesetz v. 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m. W. v. 01.01.2024,
sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18/2007, S. 588),
zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327)
und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I),
zuletzt geändert durch die §1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98)
sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 26.06.1962, neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als SATZUNG.

PLANTEAM

■ Ingenieurbüro Christian Loibl

Mühlenstrasse 6 – 84028 Landshut/Mühleninsel
fon 0871/9756722 – fax 0871/9756723
mail@ib-plantteam.de – www.ib-plantteam.de

STADT–ORTS–LANDSCHAFTSPLANUNG
OBJEKT–ERSCHLIESSUNGSPLANUNG
VERMESSUNG–GEOINFORMATIONSSYSTEME

Landshut, den 1. Juli 2024

Dipl.-Ing. (FH) Christian Loibl

Als Planunterlagen wurden amtliche Flurkarten der Vermessungsämter verwendet. Für eingetragene bestehende Gebäude wird daher hinsichtlich deren Lagerichtigkeit keine Gewähr übernommen.
Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt!
Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planfertigers gestattet.

Vorentwurf: 19.07.2022
Entwurf: 01.07.2024

Bearbeitung: Ascher
Zeichnungsnummer: B 2021-3453Entwurf



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1 bis 11 der BauNVO)

1.11. Sondergebiete

1.11.1.



STROMERZEUGUNG AUS SONNENERGIE

Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO

Zweckbestimmung:

Anlage zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie

Zulässig sind:

- Kollektoren mit Unterkonstruktion
- Wechselrichter und Steuerungsgebäude mit Trafos und Geräteschuppen
- Einfriedung
- erforderliche Wegeflächen zur Erschließung

3. BAUGRENZEN, BAUWEISE, BAULINIEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.3.



Baugrenze - überbaubare Grundstücksfläche

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

9.1.



private Grünfläche,
Zweckbestimmung: extensive Wiese

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.13.



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.15.



Zaunlinie

15.16.



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Freiflächenphotovoltaikanlage südlich der Bundesautobahn A92 - Fl.-Nr. 601 und 620 der Gemarkung Ergolding“

PLANLICHE HINWEISE

16. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN

16.1. 601 Flurstücksnummer

16.2.  Flurstücksgrenzen

17. VERSCHIEDENES

17.2.  Höhenschichtlinien (1,0 m Abstand)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. Bebauung

0.1.1. KONSTRUKTION UND BETRIEBSGEBÄUDE

0.1.1.1. Konstruktion der Anlage:

Die Solarmodule sind in aufgeständerter Montage zu konstruieren, Verankerung betonfrei, Höhe über Gelände max. 3,80 m, Bodenabstand mind. 1,0 m

Zur Blendreduzierung sind die Module entsprechend den Empfehlungen des Blendgutachtens von Zehndorfer Engineering auszurichten. (sh. Gutachten - Kapitel 3.3 Blendreduzierende Maßnahmen, Abbildungen 17 und 18 sowie Tabelle 2). Das Gutachten liegt der Begründung als Anhang bei.

0.1.1.2. zulässige Gebäude und Einrichtungen:

Grundfläche max. 100 m², Wandhöhe über Gelände max. 3,0m

Zulässige Dachformen Satteldach bis 30° DN, Pultdach bis 15° DN, Flachdach

0.1.1.3. Zeitliche Nutzungsbegrenzung:

Die Nutzung des Sondergebiets ist ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan für einen Zeitraum von 30 Kalenderjahren zulässig. (Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

0.1.1.4. Höhenbezug:

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen wird das bestehende Gelände in m. ü. NHN auf Grundlage des amtlichen digitalen Geländemodells in 1 x 1 m Gitterweite der Bayerischen Vermessungsverwaltung festgesetzt.

0.1.2. GESTALTUNG DES GELÄNDES

0.1.2.1. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf insbesondere im Bereich der Module nicht verändert werden, damit das vorhandene Landschaftsrelief erhalten bleibt. Die zur Errichtung der Betriebsanlagen und Zufahrt notwendigen Aufschüttungen oder Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig.

0.1.3. EINFRIEDUNGEN Örtliche Bauvorschrift gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

0.1.3.1. Art: Einfriedungen im Bereich der Zaunlinien nach Planzeichen 15.5. sind zulässig als Maschendrahtzaun oder Metallzaun, maximale Höhe gesamt 2,40 m Die Durchlässigkeit für kleine und mittelgroße Säugetiere ist zu gewährleisten. Dies kann entweder durch einen Mindestbodenabstand von 15 cm oder durch eine Maschenweite des Zauns von 10/10 cm in Bodennähe erreicht werden.

0.1.3.2. Sockel/Mauern: unzulässig.

0.2. Grünordnung

0.2.1. private Grünfläche - extensives Grünland (G 212)

Die Grünfläche nach Planzeichen 9.1. ist als extensive Wiese herzustellen, Ansaat mit autochthoner Ansaatmischung, Herkunftsregion 16 Herkunftsregion 16, Unterbayerische Hügel- und Plattenregion. Mahd in den ersten 5 Jahren 2 bis 3x pro Jahr, danach 1 bis 2-mal pro Jahr. Erster Mahdzeitpunkt frühestens ab dem 15. Juni. Bei der Mahd sind jeweils ca. 10% der Fläche als Rückzugsraum für Insekten ungemäht zu belassen (Aitgrasstreifen). Es müssen insektenschonende Mähverfahren (z.B. Balkenmäher, keine Rotationsmäher, keinesfalls Schlegelmulcher) angewendet werden. Außerdem muss auf eine Tierschonende Mahd geachtet werden (z.B. von Innen nach Außen mähen).

Abtransport des Mähguts (nach Möglichkeit erst 1 Tag nach der Mahd), keine Dünge- oder Pflanzenbehandlungsmaßnahmen. Eine Nutzung als Weidefläche (z. B. Schafe) ist möglich. Nicht zulässig sind Standbeweidung, Zufütterung, Unter- und Überbeweidung.

Im Bereich der Photovoltaikanlage und in ihren Randbereichen auftretende invasive Neophyten sind mit geeigneten Maßnahmen umgehend zu bekämpfen.

0.2.2. Beläge

Für die Zufahrten und Wege innerhalb der Anlage sind nur wasserdurchlässige Beläge wie Schotterterrassen oder wassergebundene Decke zu verwenden.

0.2.3. Artenschutz

Der Zeitpunkt der Baufeldfreimachung und des Oberbodenabtrags ist außerhalb der Vogelbrutzeit (1.3. - 30.09.) zu wählen.

TEXTLICHE HINWEISE

A. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich ist kein Bodendenkmal bekannt. Aufgrund der Vielzahl bekannter Bodendenkmäler in der unmittelbaren Umgebung ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet bisher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Auf Art. 8 DSchG wird hingewiesen.



Ausschnitt aus dem Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege
Bodendenkmäler rot schraffiert, Planungsgebiet blau gestrichelt

B. Wasserwirtschaft

Niederschlagswasser

Der Abfluss bzw. die Versickerung des Niederschlags- und Oberflächenwassers bleibt im Wesentlichen unverändert.

Hang- und Schichtwasser

Erforderlichenfalls sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch die jeweiligen Eigentümer selbst zu treffen.

C. Landwirtschaft

Das Sondergebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Von diesen können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch ausgehen. Sollten durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung eventuelle Schäden (Staub, Steinschlag) auftreten, dürfen keine Schadensersatzansprüche gegen den Bewirtschafter gestellt werden.

D. Rückbauverpflichtung

Eine Rückbauverpflichtung nach Aufgabe der Nutzung der Photovoltaikanlage wird auf privatrechtlicher Ebene geregelt. Zur Durchsetzung bedarf es eine Duldungsverpflichtung gem. § 179 Abs. 1 BauGB und ergänzend der Verpflichtung zum Rückbau mittels städtebaulichem Vertrag.

TEXTLICHE HINWEISE

E. Folgenutzung

Nach dem Wunsch der Grundstückseigentümer soll als Folgenutzung nach Aufgabe der Photovoltaik-Nutzung die Fläche der landwirtschaftlichen Vornutzung zugeführt werden. Dies kann durch entsprechenden städtebaulichen Vertrag vereinbart werden.

F. Hinweise Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsichtsamt

Fundmunition

Das Gebiet um den Landshuter Bahnhof wurde im 2. Weltkrieg flächig bebombt. Es ist nicht auszuschließen, dass Ausläufer der Bebombung bis in den zu bebauenden Bereich gegangen sind. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Fundmunition durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Gefahrenerforschung ist vom Grundstückseigentümer zu prüfen, ob Zeitdokumente wie Aussagen von Zeitzeugen oder Luftbilder der Befliegungen durch die Alliierten vorliegen, die einen hinreichend konkreten Verdacht für das Vorhandensein von Fundmunition geben. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.“

G. Hinweise des Landratsamts Landshut, Untere Naturschutzbehörde – Empfehlung Wolfsschutzzaun (für den Fall der Beweidung)

Um sowohl den Anforderungen an die Wolfssicherheit der Zäunung einerseits als auch die Durchlässigkeit der Zäunung für kleine und mittelgroße Säugetiere andererseits zu gewährleisten, zeigt das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz folgende Lösungswege vor:

- Untergrabschutz über Elektrolitze in max. 20 cm Bodenhöhe außen am Zaun, max. 20 cm Abstand vom Zaun, zusätzlich Überkletterungsschutz mit einer Elektrolitze oben am Zaun.
- Baustahlmatte mit Maschenweite 10x10 cm als Sicherung einer bestehenden Bodenfreiheit, zusätzlich horizontal · vor dem Zaun ausgelegter Untergrabschutz (z. B. Maschendraht, mind. 60 cm breit); es kann hierfür z. B. auch eine 1 m breite Baustahlmatte längs abgewinkelt werden und gleichzeitig dem Schutz in vertikaler sowie horizontaler Richtung dienen;-eine sichere Verankerung im Boden und am Zaun muss gewährleistet sein; durch die 10x10 cm-Maschen kommen kleine und mittelgroße Säugetiere wie Igel, Marder und Feldhasen sowie Hühnervogel noch durch, der Wolf nicht; zusätzlich Überkletterungsschutz mit einer Elektrolitze oben am Zaun.

H. Ausgleichsflächen

Der Bedarf an Ausgleichsflächen wird außerhalb des Geltungsbereichs auf den Fl.-Nrn. 363 (Tfl.), 368 (Tfl.) und 370 (Tfl.) der Gemarkung Volkenschwand (Landkreis Kelheim) nachgewiesen. Genauere Angaben im Umweltbericht.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ zeitnah nach dem Eingriff umzusetzen. Nach Art. 6 Abs. 1 BayNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft ... „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“ Der Eingriff liegt somit mit der tatsächlichen Umnutzung bzw. Umgestaltung der Fläche vor, also z.B. bei Herstellung der Erschließung auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche. Die Flächen sind, soweit sie sich nicht im Eigentum der Marktgemeinde befinden, nach § 1090 BGB in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern dinglich zu sichern, die Durchführung der Maßnahmen ist in Form einer Reallast gemäß § 1105 BGB zu sichern. Alle Flächen sind durch die Stadt an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, Dienststelle Hof, Referat 56, Hans-Högn-Straße 12, 95030 Hof/Saale zu melden.

TEXTLICHE HINWEISE

I. Hinweise des Landratsamts Landshut, Brandschutzdienststelle

- Zu Photovoltaik-Freiflächenanlagen ist eine Feuerwehrezufahrt erforderlich. Bei Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auch auf Privatgrundstücken entsprechend der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) Ausgabe Oktober 2018 (vgl. AllMBI Nr. 12/2018 Lfd. Nr. A 2.2.1.1) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ einzuhalten.
- Etwaige Sperrvorrichtungen zum Gelände sind zulässig, wenn die Feuerwehr diese öffnen kann. Dies ist vom Betreiber mit der Brandschutzdienststelle **und** der örtl. zuständigen Feuerwehr im Vorfeld abzustimmen. Die Erreichbarkeit eines verantwortlichen Ansprechpartners ist der örtlichen Feuerwehr mitzuteilen.

J. Hinweise der Deutschen Bahn AG

Das Geltungsbereich liegt außerhalb des Schutzstreifens der in der Nähe befindlichen 110-kV-Bahnstromleitung Nr. 416 Landshut – Burgweinting, der DB Energie GmbH.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Werden Kreuzungen von Bahnstrecken mit Wasser-, Gas- und Stromleitungen sowie Kanälen und Durchlässen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei der DB Immobilien, Liegenschaftsmanagement, zu stellen.

Die in den textlichen Hinweisen genannten Regelwerke sind bei folgenden Quellen zu beziehen:

- ATV: DWA - Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Kundenzentrum, Theodor-Heuss-Allee 17, 53773 Hennef, Internet: www.atv.de
- VDE: VDE-Verlag GmbH, Bismarckstraße 33, 10625 Berlin, Internet: www.vde-verlag.de
- DIN: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, Internet: www.beuth.de
- DVGW: Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. Technisch-wissenschaftlicher Verein, Josef-Wirmer Straße 1-3, D-53123 Bonn, Internet: www.dvgw.de

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Marktgemeinderat Ergolding hat in der Sitzung vom 06.05.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Freiflächenphotovoltaikanlage südlich der Bundesautobahn A92 Fl.-Nr. 620 der Gemarkung Ergolding“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.07.2022 hat in der Zeit vom 25.07.2022 bis 26.08.2022 stattgefunden.

3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.07.2022 hat in der Zeit vom 25.07.2022 bis 26.08.2022 stattgefunden.

4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5. AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.

6. SATZUNG

Die Marktgemeinde Ergolding hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom den Bebauungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage südlich der Bundesautobahn A92 Fl.-Nr. 620 der Gemarkung Ergolding“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Ergolding, den

.....
1. Bürgermeister Strauß

7. AUSGEFERTIGT

Ergolding, den

.....
1. Bürgermeister Strauß

8. INKRAFTTRETEN

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

Ergolding, den

.....
1. Bürgermeister Strauß