

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 SONDERGEBIET

0.1.1 Art der baulichen Nutzung (nach § 11 BauNVO)

0.1.1.1 Sondergebiet „Photovoltaik“ (gem. § 11 Abs. 2 BauNVO)

0.1.1.2 Zulässig ist die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit Solarmodulen, Trafostation, Wechselrichter, Übergabestation, Batteriespeicher, sonstiger baulicher Anlagen zur Speicherung regenerativer Energien und sonstiger Nebenanlagen (z. B. für Wartungs- und Reparaturzwecke) bis zu einer maximal zulässigen Anlagenhöhe von 4,5 m über Gelände. Die Anlagenfläche wird als Photovoltaikanlage mit umfangreicher landwirtschaftlicher Bewirtschaftung genutzt, also die gleichzeitige Nutzung der Flächen für die landwirtschaftliche Produktion und die PV-Stromproduktion. Der untere Bezugspunkt der zulässigen Anlagenhöhe wird auf 461 m ü. NN festgesetzt.

0.1.2 Maß der baulichen Nutzung

0.1.2.1 Zulässige Grund- / Geschossfläche

| Nutzung | Absolute Grundfläche - GR § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO | Geschossfläche - GFZ § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO |
|--|---|--|
| Photovoltaikanlage mit Solarmodulen einschließlich Trafostation, Wechselrichter, Übergabestation, Batteriespeicher, sonstige bauliche Anlagen zur Speicherung regenerativer Energien und sonstige Nebenanlagen (z. B. für Wartungs- und Reparaturzwecke) | max. 5.439 m ² | - |

0.1.3 Einfriedung

0.1.3.1 Eine Einfriedung des Geländes ist bis 2,20 m Höhe zulässig. Ausführung als Maschendrahtzaun ohne Sockel. Der Zaun ist mit 15 cm Bodenabstand zu errichten, so dass die Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleistet bleibt. Der untere Bezugspunkt der zulässigen Zaunhöhe wird auf 461 m ü. NN festgesetzt.

Die Ausführung als wolfsicherer Maschendrahtzaun ist zulässig. Anforderung zur Wolfssicherheit der Zäunung durch Zusatzsicherung sind:

- 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 Hühnervögel noch durch, der Wolf nicht

0.1.4 Folgenutzung

- 0.1.4.1** Die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sind nur solange zulässig, wie die Stromerzeugung aufrechterhalten wird. Als Folgenutzung wird die Wiederaufnahme der ursprünglichen Nutzung der Fläche gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt.

0.1.5 Vorhaben- und Erschließungsplan

- 0.1.5.1** Gem. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

0.2 WASSERWIRTSCHAFT

0.2.1 Oberflächenwasser

- 0.2.1.1** Sämtliches im Sondergebiet anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück breitflächig zu versickern.

0.3 GRÜNORDNUNG

0.3.1 Private Grünfläche

- 0.3.1.1** Die Bereiche zwischen und unterhalb den Modulreihen unterliegen einer umfangreichen landwirtschaftlichen Nutzung. Vorgesehen ist die Grünlandbewirtschaftung durch Weidetierhaltung und/oder Mahd mit Abtransport des Mahdguts. Die Verwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist auf diesen Flächen nicht zulässig. Aufkommende invasive Neophyten sind mit geeigneten Maßnahmen umgehend zu bekämpfen.

0.4 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

0.4.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB)

- 0.4.1.1** Der Ausgleich erfolgt intern im Bereich um die Freiflächen-Photovoltaikanlage auf einer Teilfläche des Flurstücks Fl.Nr. 194, Gemarkung Martinshaun, Marktgemeinde Ergoldsbach.

Die internen Ausgleichsflächen sind als extensives Grünland zu entwickeln. Für die Herstellung der Ausgleichsflächen wird die Übertragung von Saatgut aus einer nahegelegenen, artenreichen Spenderfläche angestrebt, alternativ ist jedoch auch eine Ansaat mit Regio-Saatgut (z. B. zertifiziertes Regio-Saatgut der Herkunftsregion 16: „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“) möglich. Vor der Ansaat erfolgt eine 2-jährige Aushagerung mit 3 Schnitten pro Jahr bei Abfuhr des Mahdguts.

Die spätere Pflege erfolgt durch eine 2-schürige Mahd (erste Mahd ab 15.06., zweite Mahd ab 01.08., Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm, kein Mulchen) mit Abfuhr des Mahdguts zwei Tage nach der Mahd. Düngemittel- und Pflanzenschutzmittelanwendungen sind nicht zulässig. Aufkommende invasive Neophyten sind mit geeigneten Maßnahmen umgehend zu bekämpfen.

TEXTLICHE HINWEISE

A Brandschutz

1. Zugänglichkeit:

Etwaige Sperrvorrichtungen zum Gelände und Gebäude sind zulässig, wenn die Feuerwehr diese öffnen kann. Dies ist vom Betreiber mit dem Kreisbrandrat im Vorfeld abzustimmen. Am Zufahrtstor muss deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die Anlagen angebracht sein. Die Erreichbarkeit des verantwortlichen Ansprechpartners ist auch der örtlichen Feuerwehr mitzuteilen.

2. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken:

Hier 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.

3. Leitungsbau:

Sollte ein Leitungsbau für den Brandschutz notwendig sein, sind die entstehenden Kosten für den Bau der Leitungen sowie für die evtl. notwendigen Veränderungen des bestehenden Rohrleitungsnetzes gemäß Verbandsatzung § 4 Absatz 7 vom Vorhabensträger zu tragen.

B Bodendenkmalpflegerische Belange

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

C Landwirtschaft

Die Nutzung auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen darf während und nach den Baumaßnahmen nicht eingeschränkt sein. Vor Beginn der anfallenden Bauarbeiten ist eine Absprache mit den betroffenen Bewirtschaftern zu empfehlen. Es ist zu gewährleisten, dass durch geschaffene Ausgleichsareale bzw. Grünflächen keine Beeinträchtigungen der benachbarten landwirtschaftlichen Grundstücke in Form von überhängenden Ästen, Schattenwurf und Wurzelwachstum entstehen. Die gesetzlichen Mindestabstände bei Pflanzungen sind einzuhalten.

Ebenso ist auf die regelmäßig notwendige Pflege der Ausgleichsflächen sowie der überplanten Fläche zu achten. Eine Verunkrautung der überplanten Fläche während der Nutzungsdauer durch die 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 werden.

Das Planungsgebiet ist von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Von diesen können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Steinschlag, Lärm, Staub und Geruch ausgehen. Schadenersatzansprüche gegenüber den Bewirtschaftern können diesbezüglich nicht geltend gemacht werden. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Landwirtschaft auf den der Photovoltaikanlage benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden.

Stand 24.10.2024

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 81 "AGRAR-PV-ANLAGE MARTINSHAUN II" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) erlässt der Markt Ergoldsbach die Satzung.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

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

2.1 Sondergebiet „Photovoltaik“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit Solarmodulen einschließlich Trafostation, Wechselrichter, Übergabestation, Batteriespeicher, sonstiger baulicher Anlagen zur Speicherung regenerativer Energien und sonstiger Nebenanlagen (z. B. für Wartungs- und Reparaturzwecke)

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

| | | |
|-------------------|-----------------------------|--|
| Nutzungsschablone | | |
| 1 | 1 Art der baulichen Nutzung | |
| 2 | 2 Maß der baulichen Nutzung | |
| 3 | 3 max. zulässige Modulhöhe | |

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

4.1 Baugrenze

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Zufahrt

6. 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)

6.1 Ausgleichsfläche

6.2 extensives Grünland

PLANLICHE HINWEISE

7. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

7.1 450 Höhengichtlinie (Angabe in m ü. NN)

7.2 Flachland-Biotopkartierung Bayern (mit Biotopteilflächen-Nr.)

8. Sonstige Planzeichen

8.1 schematische Aufstellung der Solarmodule

8.2 geplante äußere Zaunlinie (Maschendrahtzaun, max. H 2,20 m)

9. Kartenzeichen für die Bayerischen Flurkarten, Grenzpunkte, Grenzen und Beschriftung

9.1 Flurstücksnummer

9.2 Flurstücksgrenze

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Markt Ergoldsbach hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 81 „Agrar-PV-Anlage Martinshau II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 81 „Agrar-PV-Anlage Martinshau II“ in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 81 „Agrar-PV-Anlage Martinshau II“ in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 81 „Agrar-PV-Anlage Martinshau II“ in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 81 „Agrar-PV-Anlage Martinshau II“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Ergoldsbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 81 „Agrar-PV-Anlage Martinshau II“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

....., den
Markt Ergoldsbach (Siegel)

.....
Ludwig Robold, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt
....., den
Markt Ergoldsbach (Siegel)

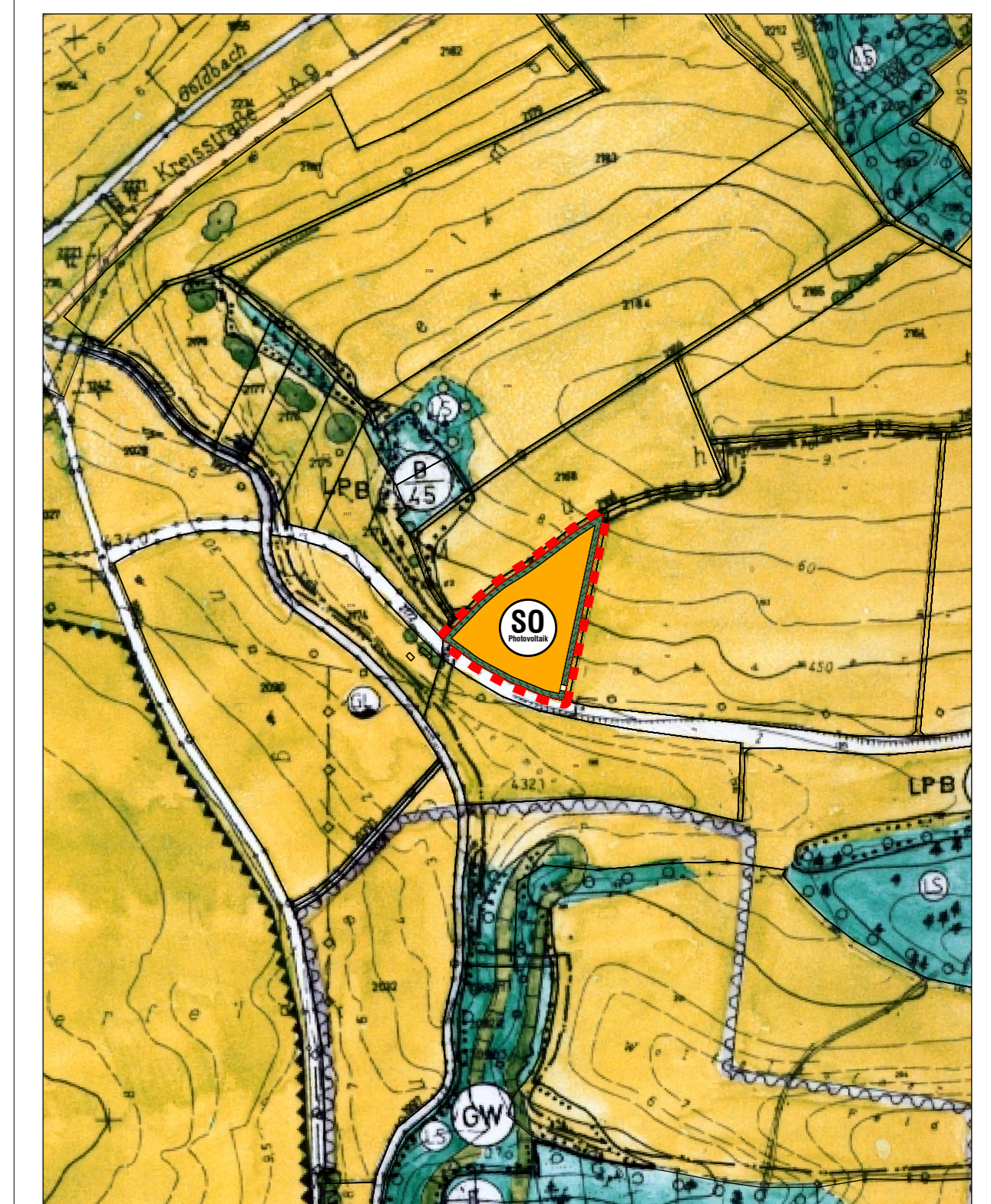
.....
Ludwig Robold, 1. Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 81 „Agrar-PV-Anlage Martinshau II“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 81 „Agrar-PV-Anlage Martinshau II“ 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.

....., den
Markt Ergoldsbach (Siegel)

.....
Ludwig Robold, 1. Bürgermeister

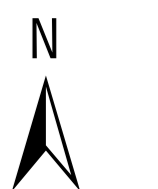
ÜBERSICHTSPLAN AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 54. ÄNDERUNG



M 1:5.000

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 81 „AGRAR-PV-ANLAGE MARTINSHAUN II“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

VORENTWURF



MARKT: ERGOLDSBACH
KREIS: LANDSHUT
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN



PLANVERFASSER:



LÄNGST die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST
DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER
Stadtentwicklung · Freiraumplanung · Landschafts- und Umweltplanung · Erneuerbare Energien
AM KELLENBACH 21
D-84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN
Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753
info@laengst.de www.laengst.de