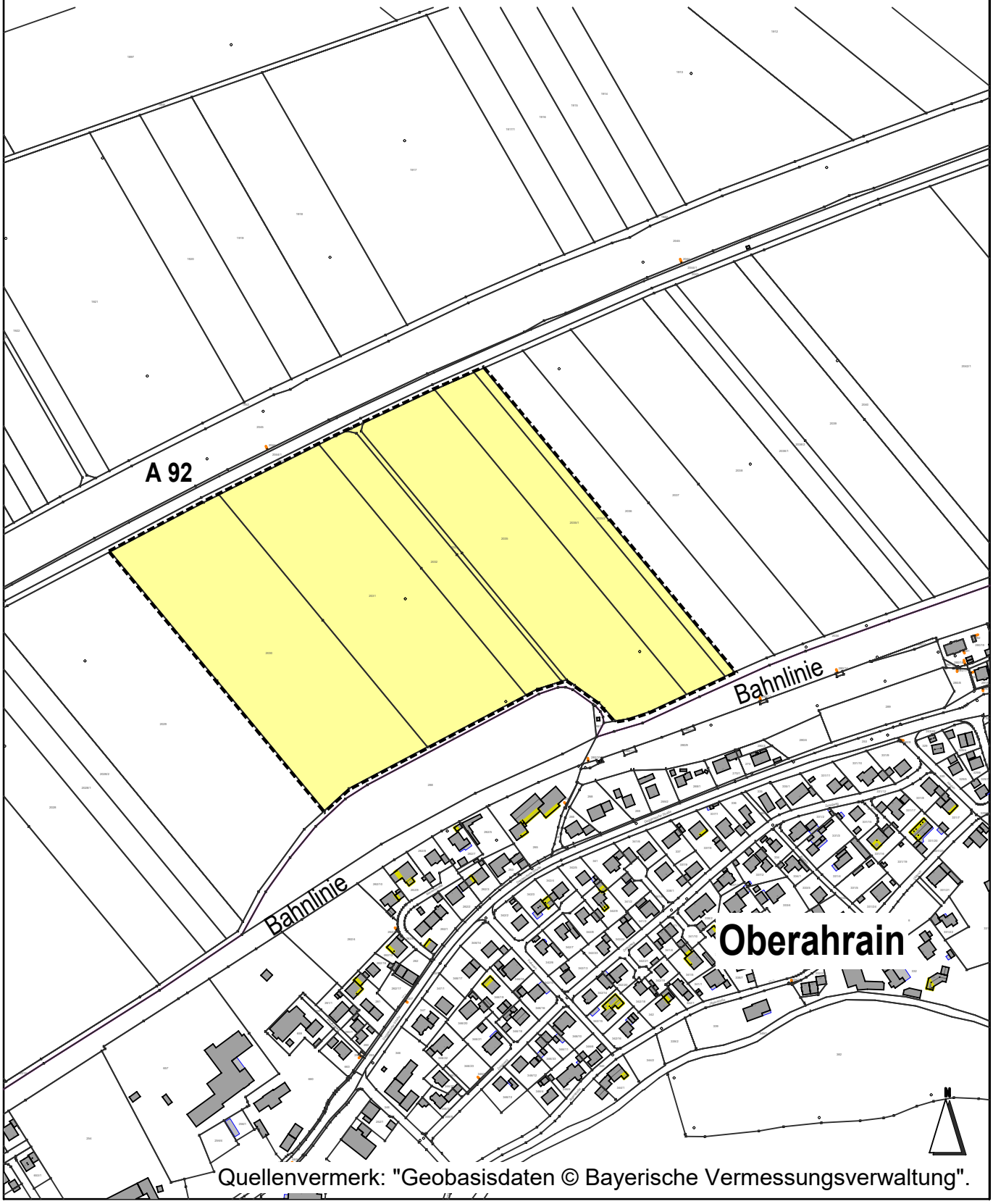
Markt Essenbach - Landkreis Landshut
Bebauungsplan „Sondergebiet Photovoltaik, nördlich Oberahrain"

mit integriertem Grünordnungsplan

Vorentwurf vom 01.08.2023

Übersichtsplan M 1 : 5.000



Quellenvermerk: "Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung".

Die Marktgemeinde Essenbach
erlässt aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) 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 Gesetz vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayerische 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) und der Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)der Planzeichenverordnung - PlanZV 90 – vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetz - BayNatSchG- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S.82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723), diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

SATZUNG

Inhalt:

A. Planzeichnung M 1: 1.000	Seite 3
B. Festsetzung durch Planzeichen	Seite 4
C. Hinweise durch Planzeichen	Seite 5
D. Festsetzungen duch Text	Seite 6-7
E. Hinweise durch Text	Seite 8-9
F. Verfahrensvermerke	Seite 10

Anlage: Begründung mit Umweltbericht

Planungsstand: Vorentwurf: 01.08.2023
Entwurf: 2023
Endfassung: 2023

Planverfasser:

Entwicklung und Gestaltung von Landschaft

E G L

Neustadt 452
84028 Landshut
+49 (0)871 92393-0
buero-landshut@egl-plan.de

gez.
Dipl.-Ing. Eckhard Emmel
Landschaftsarchitekt,
Stadtplaner

Marktgemeinde Essenbach:

Rathausplatz 3
84051 Essenbach

A. Planzeichnung „Sondergebiet Photovoltaik, nördlich Oberahrain" M 1:1.000

Vorentwurf vom 01.08.2023

Quellenvermerk: "Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung".

B. Festsetzungen durch Planzeichen

B.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

B.1.1 SO Photovoltaik — Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung "Gebiet für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung und Nutzung erneuerbarer Energien, dienen, hier Photovoltaik" i.V.m. Punkt D.1.1

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

B.2.1 Baugrenze

B.3. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

B.3.1 Private Grünfläche zwischen und unter den Photovoltaikmodulen und außerhalb der Trafoanlagen mit Zweckbestimmung: mäßig extensive Wiese, i.V.m. Punkt D.6.2

B.4. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

B.4.1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, i.V.m. Punkt D.6.2

B.5 VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

B.5.1 Straßenverkehrsflächen, öffentlich

B.5.2 Straßenbegrenzungslinie

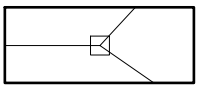
B.6 SONSTIGE PLANZEICHEN.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 24; Abs. 7 BauGB)

B.6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

B.6.2 Zaunlinie, max. Höhe 2,0 m, i.V.m. Punkt D.5

C. Hinweise durch Planzeichen

C.1. KARTENZEICHEN FÜR DIE FLURKARTEN:

C.1.1  Bestehende Grundstücksgrenze

C.1.2

Flurstücks-Nummern

C.2. KENNZEICHNUNGEN:

C.2.1

Amtlich kartiertes Biotop mit Nummer (nachrichtliche Übernahme)

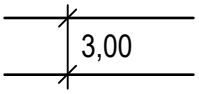
C.2.2

Fläche aus dem Ökoflächenkataster mit ÖFK ID (nachrichtliche Übernahme)

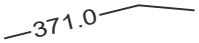
C.2.3

Bodendenkmal mit Nummer, obertägig nicht sichtbar

C.2.4 Geplante Grundstückszufahrt

C.2.5 

Maßzahlen (in Meter)

C.2.6 

Höhenlinien (nachrichtliche Übernahme)

D. Festsetzungen durch Text

D.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

D.1.1 Zulässig sind folgende Anlagen und Einrichtungen: Photovoltaikmodule einschließlich Unterkonstruktion, außerdem Gebäude bzw. bauliche Anlagen, die für den technischen Betrieb einer PV-Anlage erforderlich sind, wie z.B. Trafostation, Wechselrichter.

D.2 BAURECHT AUF ZEIT

D.2.1 Die Anlagen gemäß Punkt D.1.1 sind nur bis zur Aufgabe ihrer Nutzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zulässig.

D.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

D.3.1 Die maximale Grundflächenzahl GRZ nach § 19 BauNVO beträgt für das Sondergebiet 0,5.

D.3.2 Die maximal zulässige Firsthöhe (höchsten Punkt der Anlagen und Gebäude über Gelände) beträgt 4,0 m, zum Boden ist ein Modulabstand von mind. 0,8m einzuhalten.

D.3.3 zwischen den Modulreihen sind mind. 3 m breite besonnte Streifen freizuhalten

D.4 GELÄNDEBEARBEITUNG

D.4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes sind nicht zulässig.

D.4.2 Zur Gründung der Anlagen, die der Nutzung der Sonnenenergie dienen (Photovoltaikmodule), sind Ramm- oder Schraubgründungen zulässig.

D.4.3 Bei der Gründung der Gebäude, die wassergefährdende Stoffe enthalten, z.B. Transformatoren oder Energiespeicher, ist zu gewährleisten, dass diese Stoffe im Notfall z.B. durch Auffangwannen zurückgehalten werden.

D.4.4 Der Oberboden ist in seinen Funktionen und im bestehenden Gefüge zu erhalten.
Ausnahmen gelten nur für die notwendigen Leitungsgräben und Gebäudefundamente z.B. bei Trafo bzw. Wechselrichter und für die Flächen der Feuerwehrzufahrten, -aufstell- und -bewegungsflächen.

D.5 EINFRIEDUNGEN

D.5.1 Als Einfriedungen sind nur Metall- oder Maschendraht- oder Gitterzäune zulässig. Mauern sind unzulässig.

D.5.2 Die max. zulässige Höhe gem. Planzeichen B.6.2 wird ab Oberkante des natürlichen anschließenden Geländes gemessen.

D.5.3 Einfriedungen sind ohne Beton-Streifenfundamente auszuführen.
Die Unterkante des Zaunfeldes ist bodenbündig zu führen. Bei der Ausführung der Einfriedungen sind im Abstand von höchstens 20 m Durchlassöffnungen für Kleintiere mit mind. 20 cm Durchmesser einzubauen.

D.5.4 Einfriedungen, die direkt an die öffentlichen Erschließungswege angrenzen, müssen mindestens 50 cm von der Grenze zurückversetzt werden.

D. Festsetzungen durch Text

D.6 GRÜNORDNUNG

D.6.1 Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Plege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier Ausgleichsflächen vgl. Punkt B.4.1
Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind nach der Errichtung der Anlage, spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode, herzustellen.

D.6.1.1 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach B.4.1

Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die bestehende Feldhecke zu erhalten. Als Pflegemaßnahme wird Sukkzession festgesetzt. Ausfälle müssen nicht nachgepflanzt werden, die Fläche soll sich ohne Eingriffe entwicklen.

D.6.2 Private Grünflächen vgl. Punkt B.3.1

D.6.2.1 Außerhalb der Wechselrichter und Steuerungsgebäude mit Trafoanlagen und unter den Photovoltaikmodulen ist ein mäßig extensives Grünland zu entwickeln. Folgende Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen werden festgesetzt:
- Begrünung der Anlagenfläche unter Verwendung von Saatgut aus gebietseigenen Arten bzw. lokal gewonnenen Mähgut
- keine Düngung
- kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- 1- bis 2- schürige Mahd mit Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk, (z.B. Balkenmäher, keine Rotationsmäher oder Schlegelmulcher) mit Entfernung des Mähguts
- alternativ zur Mahd ist standortangepasste Beweidung zulässig. Nicht zulässig sind Standbeweidung, Zufütterung, Unter- und Überbeweidung
- Kein Mulchen

D.7 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

D.7.1 Östlich des Geltungsbereichs befindet sich ein Bodendenkmal. Abgrabungen und Aufschüttungen sind enstprechend D.4.1 nicht zulässig. Für die Verlegung der Leitungen sind Leitungsgräben mit einer Tiefe von höchstens 0,3 m zulässig. Dies entspricht in etwa dem Pflughorizont der landwirtschaftlichen Maschinen, die den Acker bislang bestellten.

E. Hinweise durch Text

E.1 BODENDENKMALPFLEGE

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
Auf die sonstigen Bestimmungen in Art. 8 BayDSchG wird hiermit ebenfalls hingewiesen.

E.2 BODENVERUNREINIGUNGEN UND ALTLASTEN

Sofern bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist das Landratsamt Landshut unverzüglich zu informieren.

E.3 BODENSCHUTZ

Zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens sind folgende Richtlinien und Merkblätter zu beachten: Leitfaden des Bundesverbandes Boden e.V. BVB-Merkblatt, Band 2; Bodenkundliche Baubegleitung BBB Leitfaden für die Praxis vom Bundesverband Boden e.V.; ISBN 978-3-503-15436-4.

E.4 UMWELTBERICHT UND AUSGLEICHSFLÄCHENNACHWEIS:

Gemäß § 2a BauGB ist ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu erstellen.
Im Rahmen des Umweltberichtes werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet und so die Ergebnisse der Umweltprüfung dargestellt.

Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat mit Rundschreiben vom 10.12.2021 Hinweise zur Bau- und landesplanerischen Behandlung von Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen gegeben. U. a. werden die Voraussetzungen beschrieben, die bei Einhaltung keinen Ausgleichsbedarf hervorrufen.
Alle Grundvoraussetzungen des vorgenannten Rundschreibens treffen zu bzw. werden festgesetzt. Durch die vorliegende Planung entsteht daher kein Ausgleichsbedarf.

E.5 VERSORGUNGSLEITUNGEN

E.5.1 Die elektrischen Anschlüsse erfolgen mit Erdkabel.
Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist der örtliche Versorgungsträger rechtzeitig zu verständigen.
Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

E.5.2 Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (DWA, Ausgabe 2013) zu beachten.

E.6 IMMISSIONSSCHUTZ

Das Plangebiet ist von Flächen der Agrarwirtschaft umgeben. Den Landwirten wird die Bewirtschaftung ihrer Grundstücke nach guter fachlicher Praxis uneingeschränkt gestattet. Daher müssen insbesondere Belästigungen durch Geruch, Staub, Lärm, Erschütterung und Steinschlag aus den landwirtschaftlich genutzten Flächen u.U. auch abends und an Sonn- und Feiertagen entschädigungslos in Kauf genommen werden. Bei der Planung von PV-Anlagen sollte ggf. ein Abstand zu den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen aufgrund der Ausbringung von Gülle und Pflanzenschutzmitteln beachtet werden.

Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen aus Schall und Erschütterung sind hinzunehmen. Die von der Autobahn A92 ausgehenden Immissionen aus Schall, Erschütterung und Staub sind hinzunehmen.

E. Hinweise durch Text

E.7 BELANGE DER DEUTSCHEN BAHN AG (= DB AG) UND DES EISENBAHN-BUNDESAMTS

E.7.1. Generell ist zu beachten, dass Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes i.S.d. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zu denen gem. § 4 Abs. 1 Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) neben den Schienenwegen auch Grundstücke, Bauwerke und sonstige Einrichtungen gehören, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Abwicklung oder Planungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (§38 BauGB) stehen.
Für Änderungen an Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes in Zusammenhang mit Bauvorhaben sind die entsprechenden Anträge auf planungsrechtliche Zulassungsentscheidung über die Deutsche Bahn AG beim Eisenbahn-Bundesamt zu stellen.

E.7.2. Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

E.8 BELANGE DER FEUERWEHR

E.8.1 Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehr und Rettungsdienst müssen vorhanden sein. (Flächen für die Feuerwehr –DIN 14090; Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) Ausgabe Oktober 2018 (vgl. AllMBl Nr. 12/2018 Lfd. Nr. A 2.2.1.1) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“)

E.8.2 Die Zufahrt zu den Photovoltaikmodulen muss gewährleistet sein.

E.8.3 Verwiesen wird auf das Bayerische Feuerwehrgesetz (BayFwG) entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2.

E.9 RÜCKBAUVERPFLICHTUNG

Nach der Aufgabe der Nutzung sind die technischen Anlagen innerhalb von 6 Monaten vollständig zu beseitigen. Die Rückbauverpflichtung soll im städtebaulichen Vertrag verankert werden.

E.10 VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHT

Aufgrund der benachbarten Lage der Feldhecke zu einem öffentlichen Weg, wird auf die Verkehrssicherungspflicht hingewiesen.

F. Verfahrensvermerke

F.1 **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs.1 BauGB)**

Der Marktgemeinderat der Marktgemeinde Essenbach hat in der Sitzung vom 08.11.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Sondergebiet Photovoltaik, nördlich Oberahrain“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

F.2 **ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG (§ 3 Abs. 1 BauGB):**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .....2023 hat in der Zeit vom ..... bis .....2023 stattgefunden.

F.3 **BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 1 BauGB):**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .....2023 hat in der Zeit vom ..... bis .....2023 stattgefunden.

F.4 **ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 Abs. 2 BauGB):**

Der vom Marktgemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .....2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis .....2023 öffentlich ausgelegt.

F.5 **BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 Abs. 2 BauGB):**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .....2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis .....2023 beteiligt.

F.6 **SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 BauGB):**

Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ..... diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Essenbach, den .... (Siegel)
1. Bürgermeister

F.7 **Ausgefertigt**

Essenbach, den .... (Siegel)
1. Bürgermeister

F.8 **INKRAFTTRETEN (§ 10 Abs. 3 BauGB)**

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 Marktgemeinde 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.

Essenbach, den .... (Siegel)
1. Bürgermeister