TEXTLICHE HINWEISE

A. 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.

Hinweis des Wasserwirtschaftsamts:
Verzinkte Rammprofile oder Erdschraubanker dürfen nur eingebracht werden, wenn die Eindringtiefe über dem Grundwasserstand liegt. Alternativ sind andere Materialien (z.B. unverzinkter Stahl, Edelstahl, Aluminium, Zink-Aluminium-Magnesium Legierung) oder andere Gründungsverfahren zu verwenden.

B. 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.

C. Rückbauverpflichtung

Eine Rückbauverpflichtung nach Aufgabe der Nutzung der Photovoltaikanlage wurde im städtebaulichen Vertrag geregelt und durch eine Bürgschaft abgesichert. Nach der Aufgabe der Nutzung sind die technischen Anlagen innerhalb von 12 Monaten vollständig zu beseitigen.
Über die Zulässigkeit der Beseitigung der Gehölzflächen und extensiven Wiesenflächen nach Aufgabe der Solarnutzung entscheidet die untere Naturschutzbehörde auf Grundlage der zu diesem Zeitpunkt geltenden gesetzlichen Regelungen.

D. Umsetzungshinweise der Unteren Naturschutzbehörde zum 10-jährigen Monitoring

Es ist ein 10-jähriges Monitoring durchzuführen, in dem die Entwicklung des extensiv genutzten, artenreichen Grünlands dokumentiert wird. Ein Bericht ist hierzu alle zwei Jahre bei der Unteren Naturschutzbehörde einzureichen.
In den 2-jährigen Zwischenberichten ist durch Fotodokumentation und einem Textteil die standortgerechte Pflege des unter der PV-Freiflächenanlage angelegten Grünlands zu dokumentieren. Diese Zwischenberichte müssen nicht zwingend von einem Landschaftsplanungsbüro erstellt werden. Aus den Zwischenberichten muss hervorgehen, dass die unter Seite 25 des Schreibens des Bay. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 10.12.2021 genannten Pflegehinweise beachtet wurden.

- die Begrünung der Anlagenfläche unter der PV-Freiflächenanlage muss unter Verwendung von autochthonem Saatgut der Herkunftsregion 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion" (HU) oder mit geeigneten Naturgemischen bzw. lokal gewonnenem Mähgut aus dem Gemeindegebiet (hier: Essenbach) erfolgen. Ein einmaliger Nachweis ist zu erbringen (im ersten Zwischenbericht)
- keine Düngung
- kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- 1-2-schürige Mahd (ggf. je nach Standort in der Entwicklungsphase Schröpfschnitte erforderlich; Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde)
- Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk, Schnitthöhe 10cm, Entfernung des Mähguts
  Alternativ zur Mahd ist eine standortangepasste Beweidung möglich. Hierbei ist zu beachten: Standbeweidung, Zufütterung, Unter- und Überbeweidung sind nicht erlaubt.
- kein Mulchen

Nach 10 Jahren ist das Monitoring mit einem Schlussbericht abzuschließen. Aus dem Schlussbericht muss hervorgehen, dass der Zielzustand „extensiv genutztes, arten- und blütenreiches Grünland" (entspricht ~ BNT G 212) erreicht worden ist. Für die Erstellung des Schlussberichts und die hierfür notwendigen Kartierungsarbeiten ist ein Landschaftsplanungsbüro zu beauftragen.

TEXTLICHE HINWEISE

H. Hinweise der DB zur Bahnstromleitung

1. innerhalb des Verfahrensgebietes verläuft die o.g. planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung mit einem Schutzstreifen beidseits von je 30 m bezogen auf die Leitungsachse (Schutzstreifenbreite gesamt: 60 m), deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss.
2. Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.
3. Innerhalb des Schutzstreifens muss mit Nutzungseinschränkungen von Bauwerken bzw. baulichen Anlagen (wie z.B. Gebäude, Wege, Straßen, Brücken, Verkehrs- Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz- Signal-, Werbe-, Leitungs, Photovoltaik- und Bewässerungsanlagen sowie Lagerstätten, -halden, Tankstellen, Energiegewinnungsanlagen usw.) gerechnet werden.
   Pläne für alle Bauwerke bzw. baulichen Anlagen innerhalb des Schutzstreifens müssen deshalb durch den jeweiligen Grundeigentümer zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden.
   Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind konkrete Angaben über die geplanten Bauwerke bzw. baulichen Anlagen hinsichtlich ihrer Lage und Höhenentwicklung in Meter ü.NN (z.B. für Fahrbahnoberkanten, Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Endwuchshöhen, Anlagenhöhen usw.) zwingend erforderlich.
   Um Unfälle durch unzulässige Annäherung an die 110-kV-Bahnstromleitung zu vermeiden, sind die im folgenden genannten Höhenkoten über Normalhöhe (ü.NN) innerhalb des Gefährdungsbereichs von 2x 20m bezogen auf die Leitungsachse (Gefährdungsbereichsbreite gesamt: 40m) von den genannten Bauwerken bzw. baulichen Anlagen unter der Voraussetzung, dass diese nicht weiter als 115 Meter von Mast Nr. 1229A (Mastmitte) in Richtung Mast Nr. 10229 errichtet werden, einzuhalten.
   - Photovoltaikmodule inkl. aller An- und Aufbauten können innerhalb des o.g. Gefährdungsbereichs unter der Voraussetzung, dass diese nicht weiter als 115 Meter von Mast Nr. 10229A (Mastmitte) in Richtung Mast Nr. 10229 errichtet werden, bis zu einer Höhe von 395,0 m ü.NN errichtet werden.
   - Umzäunungsanlagen inkl. aller An- und Aufbauten können innerhalb des o.g. Gefährdungsbereichs unter der Voraussetzung, dass diese nicht weiter als 115 Meter von Mast Nr. 10229A (Mastmitte) in Richtung Mast Nr. 10229 errichtet werden, bis zu einer Höhe von 395,0 m ü.NN errichtet werden.
   - Trafostationen/Batteriereräume/Schalthäuser/Betriebsgebäude inkl. aller An- und Aufbauten können innerhalb des o.g. Gefährdungsbereichs unter der Voraussetzung, dass diese nicht weiter als 115 Meter von Mast Nr. 10229A (Mastmitte) in Richtung Mast Nr. 10229 errichtet werden, bis zu einer Höhe von 394,0 m ü.NN errichtet werden. Es wird allerdings empfohlen, Trafostationen/ Batteriereräume/ Schalthäuser/ Betriebsgebäude außerhalb des Gefährdungsbereichs zu errichten.
   Diese ü.NN-Höhen wurden ermittelter unter Zugrundelegung des größtmöglichen Ausschwingens der Seile und des maximal zulässigen Seildurchhangs im betroffenen Bereich.
4. Von 110-kV-Bahnstromleitungen ausgehende elektromagnetische Felder können Ströme in und Spannungen auf leitenden Gegenständen induzieren. Induktionsauswirkungen müssen im Falle langer metalliener Konstruktionen (z.B. Fernmeldeeinrichtungen, Zäune, Drahtgeflechte, Leitungen oder Rohre usw.) oder großflächiger metallener Gegenstände (z.B. leitende Dächer, Tankbehälter, Container usw.) in der Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen berücksichtigt werden. Alle leitenden Teile müssen daher geeignet mit der Erde verbunden werden. Lange metallene Strukturen, die nur an einem oder wenigen Punkten mit der Erde verbunden sind und parallel zu einer 110-kV-Bahnstromleitung verlaufen, müssen in geeigneten Abständen geerdet und/oder mit isolierenden Elementen unterbrochen werden, um die Schleifenfläge zu vermindern.
5. Zur Vermeidung von Unfällen bei Arbeiten/Aktivitäten in der Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen sind die Sicherheitsvorschriften gemäß akteuller DIN VDE 0105 einzuhalten.
   Es ist vom Antragsteller/Bauherrn sicherzustellen, dass ein Sicherheitsabstand von Personen und Geräten schaften inkl. aller An- und Aufbauten (wie z.B. Maschinen, Gerüste, Ausrüstungen, Kräne usw.) von mehr als 3,0 Meter zu den Seilen der 110-kV-Bahnstromleitung immer gewährleistet ist. Dabei ist zu beachten, dass alle möglichen Bewegungen der Seile hinsichtlich ihrer Ausschwing- und Durchhangsverhalten in Betracht gezogen werden müssen.
   Um diesen Sicherheitsabstand einhalten zu können, dürfen Personen und Gerätschaften inkl. aller An- und Aufbauten (wie z.B. Maschinen, Gerüste, Ausrüstungen, Kräne usw.) unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage nicht weiter als 115 Meter von Mast Nr. 10229A (Mastmitte) in Richtung Mast Nr. 10229 bewegen, eine Höhe von 396,0 m ü.NN innerhalb des o.g. Gefährdungsbereichs nicht überschreiten.
   Diese ü.NN-Höhe wurde ermittelt unter Zugrundelegung des größtmöglichen Ausschwingens der Seile und des maximal zulässigen Seildurchhangs im betroffenen Bereich.

TEXTLICHE HINWEISE

Forts. H. Wegen der großen Vielfalt und Unterschiede bei Arbeiten/Aktivitäten in der Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen ist vom Antragsteller/Bauherrn sicherzustellen, dass auch bei jeder Bewegung oder Verlagerung, jedem Ausschwingen - insbesondere von Lasten, Trag- und Lastaufnahmemitteln - , Wegschnellen oder Herunterfallen von Gegenständen, die bei Arbeiten/Aktivitäten benutzt werden, auch von diesen die Einhaltung des o.g. Sicherheitsabstands gewährleistet ist.
6. Für die Errichtung der Photovoltaikanlage innerhalb des o.g. Schutzstreifens ist die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gemäß aktueller DIN VDE 0132 erforderlich. Die Photovoltaikanlage ist derart auszurüsten, dass im Brandfall Feuerlöscharbeiten uneingeschränkt möglich sind, um eine Gefährdung der 110-kV-Bahnstromleitung zu vermeiden.
   Die Dacheindeckung für Trafostationen/ Batteriereräume/ Schalthäuser/ Betriebsgebäude muss in diesem Bereich der DIN 4102 Teil 7 entsprechen.
7. Auf die Schattenwürfe vorhandener Anlagenbestandteile der 110-kV-Bahnstromleitung wird hingewiesen. Änderungen dieser Schattenwürfe z.B. durch Anpassungen und/oder Erneuerungen von Masten und Beseilungen sind hinzunehmen.
8. Änderungen des bestehenden Geländeniveaus - auch temporär - (wie z.B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Stapelungen, Haufwerke usw.), dürfen innerhalb des o.g. Schutzstreifens nicht ohne weiteres durchgeführt werden.
9. Innerhalb des o.g. Schutzstreifens dürfen keine leicht brennbaren Stoffe ohne feuerhemmende Bedachung gelagert werden.
10. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Eisabtwurf sowie mit Vogelkot gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte und indirekte Schäden werden nicht übernommen.
11. Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher – ausgehend vom bestehenden Geländeniveau - in der Regel 3,50 m nicht überschreiten.

Auf die erhöhte Unfallgefahr bei Arbeiten/Aktivitäten in der Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen wird besonders hingewiesen. Die für die Sicherheit bei den Arbeiten/Aktivitäten verantwortlichen Personen müssen vom Antragsteller/Bauherrn auf die o.a. Sicherheitsmaßnahmen hingewiesen werden.
Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 in der jeweils aktuellen Fassung.
Die in der sechsundzwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flußdichte werden für den Bereich, für den wir die Zustimmung zur Bebauung geben, von 110-kV-Bahnstromleitungen eingehalten.
Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von 110-kVBahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist.

I. Hinweise Brandschutzdirektion

1) Zu Photovoltaik-Freiflächenanlagen ist eine Feuerwehrzufahrt erforderlich.
   Bei Feuerwehrzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auch auf Privatgrundstücken entsprechend der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) Ausgabe Oktober 2018 (vgl. AIMBl Nr. 12/2018 Lfd. Nr. A 2.2.1.1) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" einzuhalten.
   a) Etwaige Sperrvorrichtungen zum Gelände sind zulässig, wenn die Feuerwehr diese öffnen kann. Dies ist vom Betreiber mit der Brandschutzdienststelle im Vorfeld abzustimmen.
   b) Im Zugangsbereich ist die Erreichbarkeit eines verantwortlichen Ansprechpartners anzubringen. Dies ist auch der örtlichen Feuerwehr mitzuteilen.
2) Der Bewuchs innerhalb der umzäunten Fläche sollte so gehalten werden, dass eine Ausbreitung von Vegetationsbränden erschwert wird.

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. 4,0 m, Bodenabstand mind. 0,8 m
Zwischen den Modulreihen mind. 3,0 m breite besonnte Streifen
Ausrichtung gedreht aus Südrichtung nach Süd-Ost auf 161°
Anstellwinkel der Modulfläche 15°
zulässige zusätzliche Gebäude und Einrichtungen (einschl. Stromspeicheranlagen):
Grundfläche max. 200 m², Wandhöhe über Gelände max. 3,0m
Zulässige Dachformen Satteldach bis 30° DN, Pultdach bis 15° DN, Flachdach

0.1.1.2.

0.1.1.3. Baurecht auf Zeit: Die Anlagen gemäß Festsetzungen 0.1.1.1. und 0.1.1.2. sind nur bis zur Aufgabe ihrer Nutzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zulässig.

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. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0.1.2.1. GRZ 0,5

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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.2. Grünordnung

0.2.1. private Grünfläche - extensives Grünland (G 212)
Die Grünfläche nach Planzeichen 9.1. ist als extensive Wiese herzustellen.
Ansaat unter Verwendung von Saatgut aus gebietseigenen Arten bzw. lokal gewonnenem Mähgut.
Keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
In den ersten Jahren mehrmalige Mahd mit Mahdgutentnahme zur Aushagerung der Fläche, in den Folgejahren ein- bis zwei-schürige Mahd
Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm (z.B. Balkenmäher, keine Rotationsmäher, keinesfalls Schlegelmulcher)
Abtransport des Mähguts (nach Möglichkeit erst 1 Tag nach der Mahd), Kein Mulchen
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 aufkommende invasive Neophyten sind mit geeigneten Maßnahmen umgehend zu bekämpfen.

0.2.2. Randeingrünung
Zur Randeingrünung ist gemäß planlicher Festsetzung 13.1. eine einreihige Hecke anzulegen und zu pflegen. Es dürfen nur standortgerechte Gehölze gebietseigener Herkünfte (Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland) von der Liste der einheimischen Gehölzarten für den Landkreis Landshut verwendet werden. Die Liste liegt der Begründung im Anhang bei.
Die Bepflanzung muss in der Vegetationsperiode nach der Fertigstellung erfolgen. Ausfall muss auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden. Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 ff des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch erforderlichen Abstände zu den landwirtschaftlichen Flächen hin einzuhalten.

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

PLANLICHE HINWEISE

16. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN

16.1. 9/3 — Flurstücksnummer

16.2. — Flurstücksgrenzen

17. VERSCHIEDENES

17.1. 386 m, 388,5 m — Höhenschichtlinien (0,5 m Abstand)

17.2. — Anbauverbotszone zur BAB A 92 (40,0 m)

17.3. — Anbaubeschränkungszone zur BAB A 92 (100,0 m)

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.11. Sondergebiete
1.111.1. SO — Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO
Zweckbestimmung:
Anlage zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie
Zulässig sind:
- Kollektoren mit Unterkonstruktion
- Wechselrichter und Steuerungsgebäude mit Trafos
- Einfriedung
- erforderliche Wegeflächen zur Erschließung
- Stromspeicher (nur Planzeichen 3.3.2.)

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

3.3.1. Baugrenze 1 - überbaubare Grundstücksfläche

3.3.2. Baugrenze 2 – zusätzlich zu den übrigen Nutzungen sind auch Stromspeicheranlagen zulässig

8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

8.1. 110-kV-Hochspannungsfreileitung der DB mit Schutzzone 2 x 30,0 m (zur Maßentnahme nicht geeignet)

8.2. 20-kV-Mittelspannungsfreileitung der ÜZW mit Schutzzone 2 x 8,0 m (zur Maßentnahme nicht geeignet)

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

9.1. private Grünfläche,
Zweckbestimmung: extensive Wiese
nach Festsetzung 0.2.1.

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)

13.1. Einreihige Hecke zur Randeingrünung aus standortheimischen Gehölzen

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

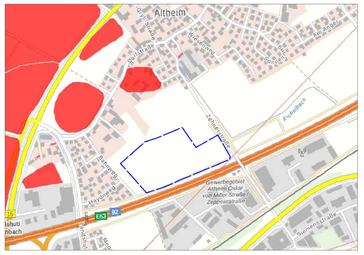
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.15. Zaunlinie

TEXTLICHE HINWEISE

E. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich ist kein Bodendenkmal bekannt. Dennoch ist nicht auszuschließen, daß sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden.


Altheim
Dorfstraße
Hauptstraße
Kirchberg
Kirchberg
Fischbach
Fischbach
Bahnweg
Oskar-von-Miller-Straße
Oskar-von-Miller-Straße
Bahnweg
Bahnhofstraße
Bahnhofstraße
Bahnhofstraße
Bahnhof
Altheim
Bahnhof
Altheim
Bahnhof
Altheim