

A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Erneuerbare Energien Wolfsbach-West“ (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
SO 1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNV) Zweckbestimmung Energie mit Solarmodulen, Trafostation und Batteriespeichern.
 Nutzungsschablone

1	1 Art der baulichen Nutzung (§ 16 BauNV)
2	2 max. Höhe in Metern über OK Gelände (§ 19 BauNV)
3	3 max. zulässige Grundfläche (GR) (§ 19 BauNV)

 Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNV)
 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Zufahrt
 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
private Grünfläche
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 extensives Grünland (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Heckenstrukturen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Baum, zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 Baum, zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Schematische Aufstellung der Solarmodule
 Bodendenkmal (Benehmen hergestellt) (§ 9 Abs. 6 BauGB)
122 Flurstücksnummer
 Flurstücksgrenze
 Baum außerhalb des Geltungsbereichs
 Wald außerhalb des Geltungsbereichs
 Gemeindegrenze
 geplante äußere Zaunlinie, eine Verschiebung nach innen ist zulässig (Maschendrahtzaun, H 2,20 m)

C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Soweit im Plan nichts anders bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), und der BauNV i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

- GEBIET SO 2 SONDERGEBIET „ENERGIE“**
zulässige Nutzungen sind (§ 9 Abs. 4 BauGB):
- Für die Unterkonstruktion der Modulaufständerung sind ausschließlich Bohr- und Rammfundamente zulässig.
- Einhausungen von Trafostationen sind mit Sattel- oder Flachdach auszuführen.
- EINFRIEDUNG**
2.1. Eine Einfriedung des Geländes ist bis 2,20 m Höhe zulässig. Ausführung mit ausschließlich nichtleitenden Materialien als kunststoffummantelter Maschendrahtzaun, ohne Sockel. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 5 BayBO)
2.2. Ein Abstand von mind. 0,20 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger). Der Bodenabstand des Zauns kann durch einen zusätzlichen Draht bei Bedarf auf 10 cm verringert werden. Die Einfriedung beinhaltet ausschließlich die Modulaufstellfläche einschließlich deren Nebenanlagen sowie deren seitlich erforderliche Pflegebereiche. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind nicht einzuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
2.3. Zaunbegrünung zur Minimierung des Eingriffes ins Landschaftsbild.
- OBERFLÄCHENWASSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)**
3.1. Sämtliches im Sondergebiet anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
- GELÄNDEVERÄNDERUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**
4.1. Abgrabungen und Aufschüttungen sind mit Ausnahme der Aufstellfläche für Trafostation(en)/Wechselrichter/Übergabestation unzulässig. Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen, ohne Stützmauern auszubilden.
- BAUZEITENREGELUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
Während der Vogelbrutzeit von Anfang März bis Anfang August sind Baufeldfreimachungen oder Baumaßnahmen unzulässig. Ausnahmsweise können während der Vogelbrutzeit Baufeldfreimachungen oder Baumaßnahmen zugelassen werden, wenn der schriftliche Nachweis der Unteren Naturschutzbehörde über die Unbedenklichkeit vorliegt, dass dadurch die Brutfähigkeit der europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie im Brutrevier nicht beeinträchtigt wird, oder eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung der Regierung von Niederbayern vorliegt.

6. GRÜNRÖNDUNG

- Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
6.1.1. Die privaten Grünflächen im Sondergebiet unterhalb der Solarmodule sind mit der Ansaat von standortgemäßem Saatgut als extensives, arten- und blütenreiches Grünland herzustellen, zu pflegen und zu erhalten. Die Flächen sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen; das Mähgut ist von den Flächen zu entfernen. Ein Mulchen der Flächen ist nicht zulässig. Alternativ ist eine Beweidung zulässig (ohne Zufütterung). Eine Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.
- Eingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
6.2.1. Für Strauch- und Baumpflanzungen sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Bei Neupflanzungen ist die Verwendung von Nadelgehölzen nicht zulässig. Bei der Auswahl der Pflanzenarten wird auf die Artenlisten unter Ziffer 6.3 verwiesen.
6.2.2. Die Trafostation sowie die Batteriespeicher sind mit Einzelsträufern einzugrünen, wenn sie innerhalb der Baugrenze randlich angeordnet werden.
6.3. **Artenliste (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
6.3.1. **Sträucher**
Pflanzenqualität:
Cornus sanguinea vStr. 60-100
Roter Hartriegel
Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus frangula Faulbaum
Rhamnus Kreuzdorn
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball
Salix cinerea Asch-Weide
6.3.2. **Bäume**
Pflanzenqualität:
Alnus glutinosa Hei. 2zv 250-300
Fraxinus excelsior Schwarze-Erle
Prunus padus Gemeine Esche
Salix caprea, männlich Gewöhnliche Traubenkirsche
Ulmus laevis Sal-Weide, männlich
Flatterulme
6.4. **Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Die festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Fertigstellung der Anlage herzustellen.
6.5. **Erhalt von Gehölzpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**
Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der festgesetzte Zustand innerhalb von 12 Monaten durch Ersatzpflanzungen wiederherzustellen; dabei sind Einzelbäume in der gleichen Baumart in der Qualität 4x verpflanzt, Stammumfang min. 20 cm an derselben Stelle nachzupflanzen; Hecken, Sträucher und sonstige Gehölzgruppen sind durch die Nachpflanzung von H 100 – 150 cm zu ersetzen.

7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung, von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen nach § 1 a BauGB)**
7.1.1. Der Ausgleich erfolgt intern im Planungsgebiet. Auf den Ausgleichsflächen ist darauf zu achten, dass sich keine Neophyten (z. B. Goldrute, Riesen-Bärenkrau, Springkraut, Ambrosia) ansiedeln. Eine regelmäßige Kontrolle und gegebenenfalls nötige Bekämpfungen der Neophyten, im Frühsommer (vor der Blüte), sind durchzuführen. Ein Einbringen von Sonderstrukturen wie Totholz- und Steinhaufen an geeigneter Stelle ist zulässig. Spätestens nach Abschluss der Baumaßnahmen müssen die Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt sein.
7.1.2. Die Ausgleichsflächen sind gemäß Einschrieb in der Planzeichnung wie folgt herzustellen:
Extensives Grünland
Die Flächen sollen als extensives Grünland genutzt werden. Hierfür ist eine Ansaat mit autochthonem Saatgut (z. B. auch als Heudrusch, Heumulch) durchzuführen. Die Flächen sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen. 1/3 der Fläche soll bei jedem Arbeitsgang unbearbeitet belassen werden. Ein Mähen mit Mulchmähern ist unzulässig. Als Alternative zu dem geplanten extensiven Grünland ist die Entwicklung eines Waldsaums zulässig.
Heckenstrukturen (gem. Festsetzungen durch Planzeichen)
Es sind 3-5 reihige Heckengehölze (Reihenabstand 1,5 m, Pflanzabstand 1,5 m) zu pflanzen (Autochthon, Herkunftsgebiet 6.1 Alpenvorland). Die Hecken können alle 10-15 Jahre abschnittsweise auf Stock gesetzt werden. Dabei dürfen max. 1/3 einer Heckenlänge entnommen werden.

D: HINWEISE DURCH TEXT

- Brandschutz**
Es gelten die Vorgaben der BayBO Art. 5 in Verbindung mit den Richtlinien über „Flächen für die Feuerwehren“ DIN 14090 sowie über „Feuerwehrlöcher“ DIN 14095 in der aktuellen Fassung. Die Zufahrt zum Gelände muss für Feuerwehrfahrzeuge mit 16 t, Gesamtgewicht und 10 t, Achslast geeignet sein. Ewige Sperrobrichtungen zum Gelände und Gebäude sind zulässig, wenn die Feuerwehr diese öffnen kann. Der Hinweis zur Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die Anlagen muss deutlich und dauerhaft am Zufahrtstor angebracht sein sowie der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt werden. Es ist für die Anlage ein Feuerwehreinsatzplan nach DIN 14095 zu erstellen, auf dem die Leitungsführung bis zu den Wechselrichtern und von dort bis zum Übergabepunkt an das Energieversorgungsunternehmen eingezeichnet ist. Die Standorte von Notbetrieblösungseinrichtungen sind ebenfalls zu vermarken. Sollte der Bau von Leitungen für den Brandschutz notwendig sein, sind die entstehenden Kosten für den Bau der Leitungen sowie für die evtl. notwendigen Veränderungen des bestehenden Rohrleitungsnetzes vom Vorhabenträger zu tragen.
- Zufahrt / Zugang für die Feuerwehr: Es ist sicherzustellen, dass die Einsatzkräfte bzw. Zufahrtsmöglichkeiten zum Schutzobjekt haben.
- Abschaltung PV: Es ist eine Abschaltung der PV-Anlage durch die Feuerwehr vorzusehen.
- Landwirtschaft**
Der Geltungsbereich ist von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. 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 Schadenersatzansprüche gegen den Bewirtschafter gestellt werden.
Zur Abgrenzung des Planungsgebietes ist ein ausreichend dimensionierter Pufferstreifen vorgesehen. Auf dem angrenzenden Grünstreifen vorgesehene Gehölzgruppen, Bäume und Sträucher sollten so gepflanzt werden, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche nicht durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt wird. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt muss sichergestellt werden.
Eine Verunkrautung der überplanten Fläche während der Nutzungsdauer durch die Photovoltaikanlage wird durch eine regelmäßige Pflege verhindert. Dadurch wird das Auskommen eventueller Schadpflanzungen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Flächen in der Nachbarschaft vermindert.
- Oberflächenwasser**
Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften des WHG, des BayWG, der NWFAV sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (TRENKW, DWA M 153, DWA A 138) zu beachten. Überdirt davon bleibt, dass das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf unzulässig ist.
- Gehölzpflanzungen**
Die Sträucher und Bäume sind so zu pflanzen, dass sie die gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstände einhalten und zu Versorgungsstrassen mindestens 2,50 m Abstand haben. Von dieser Mindestabstand nicht eingehalten werden kann, sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Vor- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.
- Bodendenkmäler**
Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gibt für den Geltungsbereich keine Hinweise auf Bodendenkmäler. Auch im näheren Umgriff sind keine Bodendenkmäler vorhanden.
Auf die gemäß Art. 7 DSchG bestehende Erlaubnispflicht wird hingewiesen. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
- Extensivem Grünland**
Eine Grünlandsaatsaat soll wenn möglich vor Umsetzung des Projekts durchgeführt werden. Eine Reduktion der Aufwuchsmenge von Gräsern wird durch die Ansaat des Zottigen Klappertopfs (Rhinanthus alectorophus) erreicht. Er stellt eine dauerhafte, sichere und hervorragende Bienen- und Hummelweide dar. Möchte man den Klappertopf nicht mehr haben, weil z.B. eine Beweidung vorgesehen ist, kann er durch Mähgut von der Blüte einfach aus der Fläche verbannt werden. Es wird auf die Broschüre „Landschuter Leitfaden“, der vom Landesbund für Vogelschutz Landshut herausgebracht wurde und qualifizierte Pflegehinweise gibt, verwiesen.
Zum Download: <https://landshut.lbv.de/projekte/landshuter-leitfaden/>



1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat Niederachbach hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Erneuerbare Energien Wolfsbach-West“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 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 hat in der Zeit vom bis 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 hat in der Zeit vom bis 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 öffentlich ausgelegt.

6. SATZUNG

Die Gemeinde Niederachbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan „Erneuerbare Energien Wolfsbach-West“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Niederachbach, den
Erster Bürgermeister Klaus

7. AUSGEFERTIGT

Niederachbach, den
Erster Bürgermeister Klaus

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.

Niederachbach, den
Erster Bürgermeister Klaus

GEMEINDE NIEDERACHBACH

Planung LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Am Kellenbach 21 | 84036 Landshut-Kumhausen
Telefon +49 871 55751 | Fax +49 871 55753
info@laengst.de | www.laengst.de

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) 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 § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung – BayBO – i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) erlässt die Gemeinde Niederachbach die Satzung:

BEBAUUNGSPLAN
"ERNEUERBARE ENERGIEN WOLFSBACH-WEST"
mit integriertem Grünordnungsplan
ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:10.000

Für die Aufstellung des Entwurfes
Niederachbach, den 11.04.2023

Josef Klaus
Erster Bürgermeister