

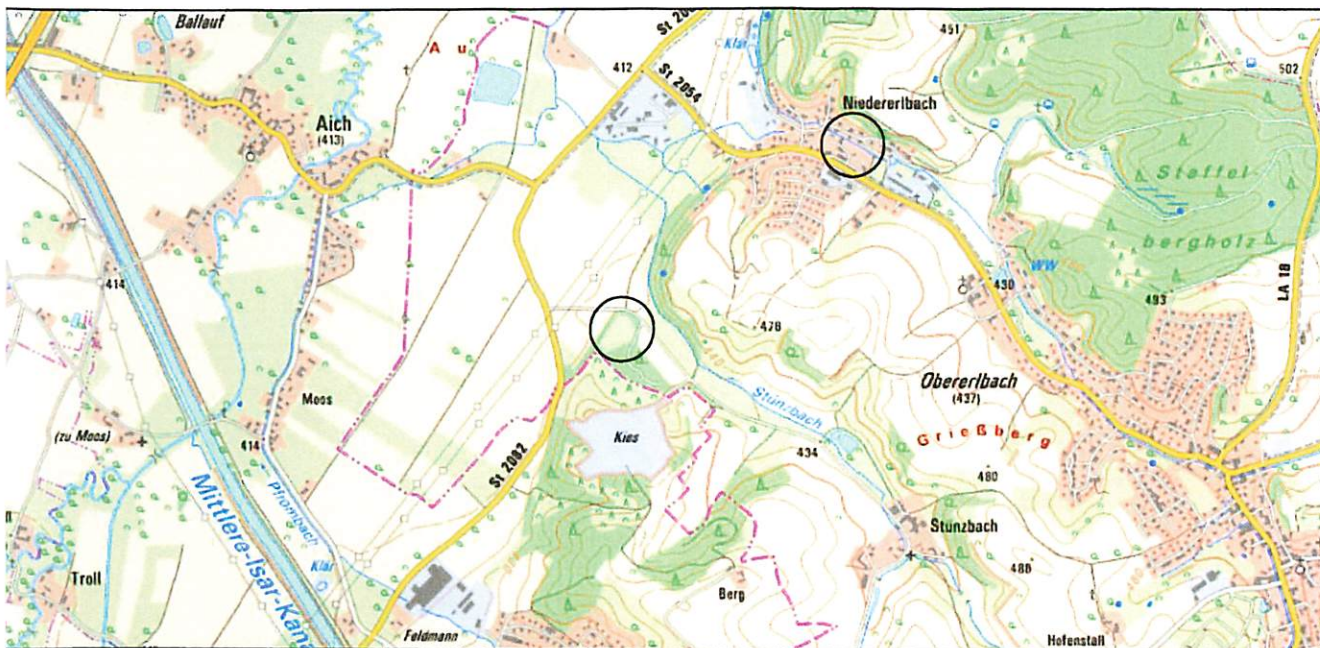
# Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "SO Solarpark HMD Stünzbach"



Gemeinde: Buch a. Erlbach  
Landkreis: Landshut  
Regierungsbezirk: Niederbayern

**Genehmigungsfassung**

**15.10.2018**



**Übersichtsplan 1 : 25.000**

Planunterlagen:

Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Geoplan, Osterhofen, auf digitaler Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung.

Untergrund:

Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen:

Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Entwurfsverfasser:

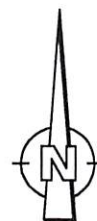


**GeoPlan**

Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen  
FON: 09932 9544-0 / FAX: 09932 9544-77  
E-MAIL: [info@geoplan-online.de](mailto:info@geoplan-online.de)

*Martin Ribesmeier*

Projektleitung: Martin Ribesmeier



**1:1000**

**P1711118**

Projekt: CONTECH\_Solarpark-Buch-am-Erlbach

Datei: 1\_BP-1000.PLT



# VERFAHREN

## **Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB):**

Die Gemeinde Buch a. Erlbach hat mit dem Beschluss vom ..18.12.2017.. beschlossen, den Bebauungsplan "SO Solarpark HMD Stünzbach" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..29.12.2017.. ortsüblich bekannt gemacht.

## **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB):**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in der Fassung vom ..05.03.2018.. wurde vom ..04.04.2018.. bis ..04.05.2018.. im Rathaus der Gemeinde Buch a. Erlbach durchgeführt.

## **Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB):**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom ..05.03.2018.. wurde vom ..04.04.2018.. und bis ..04.05.2018.. durchgeführt.

## **Öffentliche Auslegung des Planentwurfs**

### **(§ 3 Abs. 2 BauGB, einschließlich § 4a Abs. 4 BauGB):**

Der Entwurf vom ..02.07.2018.. wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..03.09.2018.. bis ..04.10.2018.. im Rathaus der Gemeinde Buch a. Erlbach öffentlich ausgelegt.


## **Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom ..02.07.2018.. wurde vom ..03.09.2018.. bis ..04.10.2018.. durchgeführt.

## **Satzungsbeschluss:**

Der Gemeinderat Buch a. Erlbach hat den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "SO Solarpark HMD Stünzbach" in der Fassung vom ..02.07.2018.. am ..15.10.2018.. gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Buch a. Erlbach, den ..18. März 2019

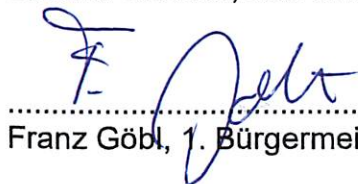


.....  
Franz Göbl, 1. Bürgermeister

## **Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB):**

Die Gemeinde Buch a. Erlbach hat den Satzungsbeschluss am ..18. März 2019 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "SO Solarpark HMD Stünzbach" in Kraft getreten.

Buch a. Erlbach, den ..18. März 2019



.....  
Franz Göbl, 1. Bürgermeister

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art der baulichen Nutzung (§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)



SO<sub>PV</sub> "Sondergebiet Photovoltaik" gem. §11, Abs. 2 BauNVO

Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken für Wechselrichter sowie untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

## 3. Bauweise, Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

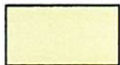
## 6. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

## 8. Lärmschutz

## 9. Grünflächen (§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)



Bewuchs Bestand



Gehölzbestand (zu erhalten)



Extensivgrünland

## 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)



Biotopkartierung

## 15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans



Trafostation



Zaun

## **5. Textliche Festsetzungen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

- Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. § 11, Abs. 2 BauNVO
- Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken für Wechselrichter sowie untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundfläche der nach Punkt 5.1 möglichen Gebäude und baulichen Anlagen darf einen Wert von 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Sondergebietsfläche frei wählbar.

### **5.3 Art der baulichen Anlagen**

Funktionsbedingt gemäß Plandarstellung  
Maximale Modulhöhe 4,10 m (Bezug ab Geländeoberkante Urgelände)

### **5.4 Gestaltung der baulichen Anlagen**

- Die Reihen der Photovoltaikanlage sind der natürlichen Hangbewegung anzupassen.
- Die Gebäude für Wechselrichter sind landschaftsgebunden zu gestalten und mit einem Flachdach oder Satteldach zu versehen. Die max. Firsthöhe wird auf 4,0 m festgesetzt.
- Neue Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserdurchlässig als Schotterrasenflächen oder mit wassergebundener Decke zu befestigen.

### **5.5 Abstandsflächen**

Gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO wird die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.

## 5.6 Einfriedungen

### Zaunart:

Das Grundstück ist mit einem verzinkten Maschendrahtzaun plangemäß einzuzäunen. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 15 cm betragen.

Bei Vorlage eines entsprechenden Nutzungskonzepts hinsichtlich Schafbeweidung oder Geflügelhaltung kann auf diese Auflage verzichtet werden.

### Zaunhöhe:

Max. 2,0 m über Gelände (Ausnahme Blendschutzzaun: max. 4,00 m).

### Zauntore:

In Bauart der Zaunkonstruktion.

Sollten Blendschutzmaßnahmen durchzuführen sein sind diese an der hier zulässigen erhöhten (max. 4,0 m) Zaunanlage als Textil oder Strohmatte anzubringen.

## 5.7 Grünordnung und naturschutzfachliche Maßnahmen

Für die Umsetzung der grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen wird durch die Gemeinde ein Pflanzgebot gem. §178 BauGB erlassen.

Um eine potentielle Beeinträchtigung von Feldvögeln zu vermeiden, ist die Baufeldräumung für die Erschließungsmaßnahmen, außerhalb der Brutzeit (Anfang März bis Ende Juli) von Anfang August bis Ende Februar durchzuführen.

### 5.7.1 Wiesenansaat und Pflege im Bereich der Photovoltaikanlage

Im Bereich der Photovoltaikanlage ist auf dem Wiesenstandort eine weitere Extensivierung der Fläche vorzunehmen. In den ersten 5 Jahren ist aufgrund eventuellen Nährstoffüberschusses der landwirtschaftlich genutzten Fläche eine 3-malige Mahd durchzuführen.

Nach 5 Jahren kann die Mahd auf 2x pro Jahr reduziert werden. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf eine Düngung der Fläche ist zu verzichten. Alternativ kann eine Beweidung mit einer GV/ha 0,8-1,0 durchgeführt werden. 1. Schnitt nicht vor dem 15.06.

Stromkabel müssen so verlegt und die Solarmodule so angeordnet sein, dass eine mögliche Verletzung von Weidetieren ausgeschlossen werden kann.

### 5.7.2 Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich wird mittels städtebaulichen Vertrag durchgeführt werden, welcher im Vertragsentwurf bis zum Satzungsbeschluss vorliegt.



## 5.8 Elektrische Leitungen

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die Abstandszone von 2,50 m beiderseits von Erdkabeln (bei 110 kV-Leitungen 5 m) ist von Pflanzungen und eingriffen in den Boden freizuhalten.

Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist den Spartenträgern rechtzeitig zu melden.

Sollte eine zusätzliche Leitungsverlegung in öffentlichen Straßengrund der Gemeinde Buch am Erlbach oder anderer Städte oder Gemeinden notwendig werden, ist dies rechtzeitig vor Baubeginn bei der Gemeinde zu beantragen. Ein entsprechender Nutzungsvertrag ist abzuschließen.

## 5.9 Wasserwirtschaft

Die Versickerung von Oberflächenwasser erfolgt auf dem Grundstück.

Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Öle im Bereich von Trafos und oder Wechselrichtern) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachgebiete (Anlagenverordnung- VAWs) zu erfolgen.

- Tiefgründige Fundamente sind auf eine maximale Tiefe von 4 m zu beschränken  
Transformatoren sind als Trockentransformatoren oder Transformatoren mit Est-  
erfüllung auszuführen
- Für die Reinigung der Solarmodule darf nur Wasser ohne jegliche Zusätze ver-  
wendet werden
- der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist auf den Grundstücksflächen zu verbie-  
ten

## 5.10 Abfallwirtschaft

Mit Bescheid des Landratsamtes vom 14.04.2016, Az.: 25-1780.1 gl. Nutzungseinge-  
schränkt wurde die beabsichtigte Fläche aus dem Altlastenkataster entlassen.

Aufgrund durchgeführter Untersuchungen (Büro Blasy & Mader GmbH vom  
20.02.2013) ist jedoch ein Gefahrenpfad Bodenluft – Mensch nicht auszuschließen.

*"Bei Erdarbeiten auf dem Gelände ist jedoch besondere Vorsicht geboten, da bei Eingriffen in den Deponiekörper explosionsfähige Methan-Sauerstoff-Gemische entstehen können. Außerdem kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich in Gäben und Schächten gefährliche Kohlendioxidkonzentrationen ansammeln könnten." [...] "bei eventuellen Erdarbeiten innerhalb des Deponiekörpers die Arbeitsschutzregeln gemäß BGR 128 einzuhalten sind, insbesondere im Hinblick auf Kohlendioxid und Methan aus den Deponiegasen."*

Aufgrund der Feststellungen des Gutachters sind bei Arbeiten am oder im Deponie-  
körper die Arbeitsschutzregeln gem. BGR 128 einzuhalten. Vor Errichtung der Wech-  
selrichter, der Trafostation und der Übergabestation (falls sie sich am oder auf dem  
Deponiekörper befindet) sind die Standorte und der Umgriff auf einen möglichen Me-  
thangasaustritt hin zu untersuchen und ggf. die entsprechenden Schutzmaßnahmen  
zu treffen.

#### 5.11 Zeitliche Begrenzung der Nutzung und Festsetzung der Folgenutzung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt im städtebaulichen Vertrag nach Aufgabe der Photovoltaiknutzung zum Rückbau der Anlage. Sämtliche Konstruktionsteile sind dann zu entfernen und Bodenversiegelungen zu beseitigen.

Nach Nutzungsende ist das Grundstück wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen.

Über die Zulässigkeit der Beseitigung der geplanten Randbepflanzung nach Aufgabe der Solarnutzung entscheidet die Untere Naturschutzbehörde auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt geltenden gesetzlichen Regelungen.

#### 5.12 Flurschäden

Die öffentlichen Feld- und Waldwege, die durch die Baumaßnahme beansprucht werden, sind durch den Betreiber entsprechend dem ursprünglichen Zustand und in Absprache mit der Gemeinde Buch am Erlbach wieder herzustellen.

#### 5.13 Entsorgung

Zum Anfall von Schadmodulen bzw. zu deren ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung sind auf Anordnung des technischen Umweltschutzes des Landkreises Landshut geeignete Nachweise vorzulegen.

#### 5.14 Vorgaben der Bayernwerk AG

##### Mittel- und Niederspannung:

Je nach Leistungsbedarf könnten die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden.

Für die Transformatorenstation benötigt die Bayernwerk AG, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk AG zu sichern ist.

## 6. Textliche Hinweise

### 6.1 Landwirtschaft

Sofern der Betreiber an landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzt sind Emissionen, Steinschlag und ev. Verschmutzungen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub) entschädigungslos hinzunehmen. Eine Haftung der angrenzenden Landbewirtschafter ist ausgeschlossen. Dies kann in Form einer Haftungsfreistellung geschehen, in welcher der Betreiber für sich und seine Rechtsnachfolger auf jeglichen Haftungsanspruch verzichtet, sofern infolge von landwirtschaftlichen Emissionen Schaden am Solarpark entsteht. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Landwirtschaft auf den der Photovoltaikanlage benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden.

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. Der Grünlandaufwuchs ist zu entfernen. Die Fläche darf nicht gemulcht werden.

### 6.2 Bodendenkmäler

Falls Bodendenkmäler durch das geplante Vorhaben berührt werden, ist gem. Art. 7.1 BayDSchG für Bodeneingriffe jeglicher Art bei der Unteren Denkmalschutzbehörde eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Es sind eventuell vorgreifende Maßnahmen zur Abschätzung der Beeinträchtigung durchzuführen.

Im Falle dessen, dass der Art. 7 BayDSchG auf die bestehende Sachlage nicht zu trifft, wird auf den Artikel 8 BayDSchG verwiesen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

„Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt ein Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

„Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“