

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 max. 3,50 m ab OK Gelände n. Fests. 0.1.1.4., Bodenabstand mind. 0,8 m Abstand der Modulreihen mind. 3,0 m
- 0.1.1.2. zulässige Gebäude und Einrichtungen:
Grundfläche max. 100 m², Wandhöhe max. 3,0 m ab OK Gelände n. Fests. 0.1.1.4.
Zulässige Dachformen Satteldach bis 30° DN, Pultdach bis 15° DN, Flachdach
- 0.1.1.3. Zeitliche Nutzungsbegrenzung:
Die Nutzung des Sondergebiets ist ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan für einen Zeitraum von 30 Kalenderjahren zulässig. (Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Eine Verlängerung der Nutzung ist gegebenenfalls durch den Betreiber rechtzeitig vor Ablauf der Nutzungsdauer beim Gemeinderat zu beantragen.
- 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. **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 BayGO
- 0.1.3.1. **Art:** Einfriedungen im Bereich der Zaunlinien nach Planzeichen 15.15. sind zulässig als Maschendrahtzaun oder Metallzaun, maximale Höhe gesamt 2,40 m ab OK Gelände n. Fests. 0.1.1.4.
Die Durchlässigkeit für kleine und mittelgroße Säugetiere ist zu gewährleisten. Dies kann entweder durch einen Mindestbodenabstand von 20 cm oder durch eine Maschenweite des Zauns von 10/10 cm in Bodennahe 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. Ansatz unter Verwendung von Saatgut aus gebietseigenen Arten bzw. lokal gewonnenem Mahgut. 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 Mahwerk, Schnitthöhe 10 cm (z.B. Balkenmäher, keine Rotationsmäher, keinesfalls Schlegelmulcher)
Abtransport des Mahguts (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.
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.
- 0.2.2. Randeingrünung
Zur Randeingrünung ist gemäß planlicher Festsetzung 13.1. eine einreihige Hecke aus standortheimischen Gehölzen aus der Liste einheimischer Gehölzarten des Landkreises Landshut anzulegen und zu pflegen. Die neu gepflanzten Gehölze sind je nach Bedarf insbesondere im ersten Jahr nach der Pflanzung zu wässern und auszumähen. Die Befpflanzung muß in der Vegetationsperiode nach der Fertigstellung erfolgen. Ausfall muss auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden. Die Befpflanzungen haben die nach Art. 47 ff des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch erforderlichen Abstände zu den landwirtschaftlichen Flächen hin einzuhalten. Die Liste einheimischer Gehölzarten des Landkreises Landshut liegt der Begründung im Anhang bei.
- 0.2.3. Beläge
Für die Zufahrten und Wege innerhalb der Anlage sind nur wasserdurchlässige Beläge wie Schotterrasen oder wassergebundene Decke zu verwenden.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 der BauVVO)
- 1.11. **Sondergebiete**
1.11.1.  Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauVVO
Zweckbestimmung:
Anlage zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie
Zulässig sind:
- Kollektoren mit Unterkonstruktion
- Wechselrichter und Steuerungsgebäude mit Trafos und Geräteschuppen
- Einfriedung
- erforderliche Wegelächen zur Erschließung
2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVVO)
- 2.5. Grundflächenzahl GRZ = 0,5
3. **BAUGRENZEN, BAUWEISE, BAULINIEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauVVO)
- 3.3.  Baugrenze - überbaubare Grundstücksfläche
9. **GRÜNFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- 9.1.  private Grünfläche, extensive Wiese gem. 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 n. Fests. 0.2.2.
15. **SONSTIGE PLANZEICHEN**
- 15.13.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 15.15.  Zaunlinie

PLANLICHE HINWEISE

16. **KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN**
- 16.1.  284/34 Flurstücksnummer
- 16.2.  Flurstücksgränze
17. **VERSCHIEDENES**
- 17.1.  Höhenschichtlinien - Abstand 1,0 m
- 17.2.  Bemaßung

VERFAHRENSVERMERKE

1. **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Der Gemeinderat Kumhausen hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Solarpark Siegerstetten“ 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 und im Internet veröffentlicht.
6. **SATZUNG**
Die Gemeinde Kumhausen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan „Solarpark Siegerstetten“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Kumhausen, den 1. Bürgermeister Thomas Huber
8. **AUSGEFERTIGT**
Kumhausen, den 1. Bürgermeister Thomas Huber
9. **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.
- Kumhausen, den 1. Bürgermeister Thomas Huber

TEXTLICHE HINWEISE

- A. **Denkmalschutz**
Im Planungsgebiet befindet sich kein bekanntes Bodendenkmal. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Planungsgebiet bisher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Auf Art. 8 DSchG wird verwiesen:
Art. 8 DSchG - Auffinden von Bodendenkmälern
1) ¹ Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. ² 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. ³ Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. ⁴ Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
(2) 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.
- B. **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.
Grundwasser - Hochwasser
Nach dem Kartendienst des Bayerischen Landesamts für Umwelt ist das Planungsgebiet nicht von Überschwemmungen betroffen.
- C. **Hinweise des Landratsamts Landshut, Untere Naturschutzbehörde – Empfehlung Wolfsschutzzaun (für den Fall der Beweidung)**
Um sowohl den Anforderungen an die Wolfssicherheit der Zäunung einerseits als auch die Durchlässigkeit der Zäunung für kleine und mittelgroße Säugetiere andererseits zu gewährleisten, zeigt das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz folgende Lösungswege vor:
• 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 Hühnervogel noch durch, der Wolf nicht; zusätzlich Überkletterungsschutz mit einer Elektrolitze oben am Zaun.

TEXTLICHE HINWEISE

- C. **Hinweise des Landratsamts Landshut, Untere Naturschutzbehörde – Umsetzungshinweise 10-jähriges Monitoring**
- 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 Mahgut aus dem Gemeindegebiet 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 Schropfschnitte erforderlich). Hier ist eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erforderlich
- Einsatz von insektenfreundlichen Mahwerk, Schnitthöhe 10cm, Entfernung des Mahguts
- 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 G212) erreicht worden ist. Für die Erstellung des Schlussberichts und die hierfür notwendigen Kartierungsarbeiten ist ein Landschaftsplanungsbüro zu beauftragen.
- D. **Gehölzpflanzungen**
Die Befpflanzungen haben die nach Art. 47 ff des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch erforderlichen Abstände zu Nachbargrundstücken einzuhalten.
- E. **Landwirtschaft**
Das Sondergebiet grenzt an landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzte Flächen. Den Landwirten wird die Bewirtschaftung ihrer Grundstücke nach guter fachlicher Praxis uneingeschränkt gestattet. Daher müssen insbesondere Geruch, Staub, Lärm und Erschütterung aus den landwirtschaftlich genutzten Flächen in Kauf genommen werden.
- F. **Ausgleichsflächen**
Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat mit Rundschreiben vom 10.12.2021 Hinweise zur Bau- und landschaftsplanerischen Behandlung von Freiflächen-Photovoltaik gegeben. In diesem Rundschreiben werden u. a. die Voraussetzungen zusammengefasst, unter deren Einhaltung auf kein Ausgleichsbedarf entsteht.
Zusätzlich zu den aufgeführten Bedingungen fordert die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Landshut weitere Festsetzungen zum Monitoring und zur Dokumentation der Grundlandentwicklung.
Da in diesem Fall alle Grundvoraussetzungen des vorgenannten Rundschreibens und der Unteren Naturschutzbehörde zutreffen bzw. als Festsetzungen in den Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen wurden, ist zusammenfassend festzustellen, dass durch die vorliegende Planung kein Ausgleichsbedarf entsteht.
- G. **Rückbauverpflichtung**
Eine Rückbauverpflichtung nach Aufgabe der Nutzung der Photovoltaikanlage wird auf privatrechtlicher Ebene geregelt. Zur Durchsetzung bedarf es eine Duldungsverpflichtung gem. § 179 Abs. 1 BauGB und ergänzend der Verpflichtung zum Rückbau mittels städtebaulichem Vertrag.

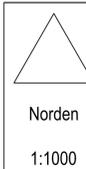
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN



M 1:1000

Bebauungs- und Grünordnungsplan Solarpark Siegerstetten

Gemeinde: Kumhausen
Landkreis: Landshut
Reg.-Bezirk: Niederbayern



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Kumhausen erlässt auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz v. 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m. W. v. 01.01.2024, sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18/2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 588) sowie der Bauutzungsverordnung (BauVVO) v. 26.08.1982, neugefasst durch BkV v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als SATZUNG.

VORENTWURF

PLANTEAM
Ingenieurbüro Christian Loibl

Mühlenstrasse 6 – 84028 Landshut/Mühlensinsel
fon 0871/9756722 – fax 0871/9756723
mail@ib-plantteam.de – www.ib-plantteam.de

STADT–ORTS–LANDSCHAFTSPLANUNG
OBJEKT–ERSCHLIESSUNGSPLANUNG
VERMESSUNG–GEINFORMATIONSYSTEME

Landshut, den 31. Mai 2024

Dipl.-Ing. (FH) Christian Loibl

Als Planunterlagen wurden amtliche Flurkarten der Vermessungsämter verwendet. Für eingetragene bestehende Gebäude wird daher hinsichtlich deren Lagegenauigkeit keine Gewähr übernommen. Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt!
Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planerfägers gestattet.

Vorentwurf: 31.05.2024

Bearbeitung: Ascher
Zeichnungsnummer: B 2023-3551/Vorentwurf