

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 1.1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
 Zweckbestimmung: SO Freiflächenphotovoltaik
 Zulässig sind nachfolgende Anlagen und Einrichtungen zum Zweck der Stromgewinnung aus Sonnenenergie einschließlich der für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen:
 — Photovoltaikmodule (starr, ohne Nachführung) einschließlich Aufständerung (ohne Betonfundamente)
 — Trafostation / Wechselrichter / Übergabestation / Batteriespeicher
- 1.2 Zeitliche Befristung der Nutzung (§ 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB)
 Die Nutzung der gesamten Fläche innerhalb des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes wird auf einen Zeitraum von maximal 30 Jahren ab Rechtskraft der Planung beschränkt. Als Folgenutzung ist eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen.

- 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 2.1 Zulässige Grund- / Geschossfläche:

Nutzung	Grundfläche – GR § 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO	Geschossfläche – GF § 16 Abs. 2 Nr.2 BauNVO
Photovoltaikanlage einschließlich Trafostation / Wechselrichter / Übergabestation	max. 14.500 m²	---

Hinweis: die Grundfläche bezieht sich auf die Fläche innerhalb der festgesetzten Baugrenze.

- 2.2 Zulässige Grundflächenzahl:
 Für die Modulfläche als projizierte, überbaubare Fläche, einschließlich der Nebenanlagen, wird gemäß § 17 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl GRZ von $\leq 0,5$ festgesetzt.
 Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die gesamte Fläche des festgesetzten Geltungsbereiches maßgeblich.
 Bei der Berechnung der Grundfläche sind jeweils die von den Modulen und sonstigen baulichen Anlagen überragten Flächen anzuzurechnen, nicht jedoch die unbefestigten Wege bzw. Abstandsflächen zwischen den Modulreihen. Die Modulaufstellung innerhalb der Baugrenze muss so erfolgen, dass mindestens 3,0m breite, besonnte Streifen zwischen den Modulreihen verbleiben.

- 2.2 Höhe der Gebäude und Module
 Die Höhe ist zu messen ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. der Modulkonstruktion.
- 2.2.1 Wandhöhe
 Betriebsgebäude Trafostation / Wechselrichter / Übergabestation: max. 3,00 m
- 2.2.2 Modulhöhe
 Moduloberkante
 Modulkonstruktion einschließlich Aufständerung: max. 4,00 m
 Modulunterkante
 Modulkonstruktion einschließlich Aufständerung: mind. 0,80 m

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

- 3.1 Gestaltung baulicher Anlagen
 Betriebsgebäude Trafostation / Wechselrichter / Übergabestation
 Dachform: Satteldach (SD) / Pultdach (PD) / Flachdach (FD)
 Dachneigung: max. 25°
 Dachdeckung: alle harten Deckungen
 Zink-/Blei- und Kupferbedachung ist unzulässig
 Dachüberstand: Ortsgang/Traufe max. 1,00 m
 Dachaufbauten: unzulässig
 Zwerch-/Standgiebel: unzulässig

- 3.2 Abstandsflächen
 Für die Abstandsflächen gelten ausschließlich die Bestimmungen gemäß Art. 6 BayBO.

- 3.3 Werbeanlagen
 Werbeanlagen sind ausschließlich im Bereich der Zufahrt zur Anlage an der Einfriedung in einer Größenordnung bis 1,0m² zulässig, weitere Werbeanlagen sowie eine Beleuchtung der Werbeanlagen sind unzulässig.

- 3.4 Einfriedungen
 Art/ Ausführung: Maschendrahtzaun / Industriegitterzaun / Metallzaun; die Einzäunung ist so zu gestalten, dass sie für Kleintiere keine Barriere darstellt (mind. 15 cm Bodenabstand)
 Zaunhöhe: max. 2,50 m ab natürlichem Gelände
 Sockel: unzulässig

- 3.5 Gestaltung des Geländes
 Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützmauern sind unzulässig, Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.
 Im Bereich der ökologischen Ausgleichsfläche sind Geländeerhöhungen unzulässig.

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

- 4 AUFSTELLFLÄCHEN, ZUFahrTEN, PFLEGEWEGE
 Aufstellflächen und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (Schotterterrassen, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, wassergebundene Decken u. ä.).
 Der umfangreiche Pfliegeweg sowie die Pfliegewege innerhalb der Modulflächen sind unbefestigt als Grünweg mit Extensivwiesencharakter und charakteristischem Arteninventar zu entwickeln, dauerhaft zu unterhalten und entsprechend Ziffer 5.2 zu pflegen.

- 5 ANSAAT UND PFLEGE DER WIESENFLÄCHEN
 5.1 Ansaat in offenen Bodenbereichen
 In den, bei der Anlagenerichtung verbleibenden, offenen Bodenbereichen sowie auf 25% der restlichen Fläche innerhalb des Zauns ist die Verwendung autochthonen Saatmaterials (artenreiches Extensivgrünland) aus dem Herkunftsgebiet Unterbayerische Hügel- und Plattenregion (PRB) mit einem Kräuteranteil von 30 % als Initialansaatz zwingend erforderlich. Alternativ ist eine Mähgutübertragung aus geeigneten Flächen in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig. Ein entsprechender Nachweis ist der unteren Naturschutzbehörde jeweils nach Durchführung vorzulegen.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 5.2 Pflege
 Die Pflege der Flächen erfolgt durch eine 1- bis maximal 2-schürige Mahd, je nach Aufwuchsmenge. Dabei ist ein insektenfreundliches Mähwerk zu verwenden, die Schnitthöhe muss mindestens 10cm betragen. Das Mähgut ist aus der Fläche zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind untersagt. Alternativ ist eine Hufteerbeweidung möglich.

- 6 EXTENSIVIERUNG BESTEHENDER WIESENFLÄCHEN
 Die Pflege der bestehenden Wiesenfläche erfolgt ebenfalls durch eine 1- bis maximal 2-schürige Mahd, je nach Aufwuchsmenge. Dabei ist ein insektenfreundliches Mähwerk zu verwenden, die Schnitthöhe muss mindestens 10cm betragen. Das Mähgut ist aus der Fläche zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind untersagt. Alternativ ist eine Hufteerbeweidung möglich.

- 7 PFLANZMASSNAHMEN
 7.1 Gehölzplantung im Osten
 Zur Einbindung in die umgebende Landschaft sowie als Sichtschutz erfolgt die Anlage einer mesophilen Hecke gemäß Artenliste 9.1 in den entsprechenden Mindestquallitäten und an den festgesetzten Standorten (Pflanzabstand: 1,5m x 1,5m).

- 7.2 Pflanzarbeiten
 Die Bepflanzung ist entsprechend den textlichen Festsetzungen in der, nach der Fertigstellung der Anlage, nächstfolgenden Pflanzperiode herzustellen.

- 7.3 Pflege der Gehölzplantungen
 Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze und Kletterpflanzen sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und antypische Wuchstformen zu entwickeln sind.

- 8 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH
 Die Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf privaten Grundstücksflächen.
 — Anlage einer mesophilen Hecke (B112 nach BayKompV)

- 9 ARTENLISTEN
 Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthoner Pflanzmaterials (Herkunftsregion 6.1 "Alpenvorland") zu achten. Ein entsprechender Nachweis ist der unteren Naturschutzbehörde nach Durchführung der Pflanzungen vorzulegen.

- 9.1 Sträucher
 Heckenpflanzung: vStr, mind. 4 Tr., 60-100
 Betula vulgaris Gewöhnliche Berberitze
 Roter Hartriegel
 Cornus sanguinea ssp. sanguinea Pfaffenhütchen
 Eonymum europaeum Liguster
 Ligustrum vulgare Gemeine Heckenkirsche
 Lonicera xylosteum Kriech-Rose
 Rosa arvensis Hands-Rose
 Rosa canina Roter Holler
 Sambucus racemosa Wolliger Schneeball
 Viburnum lantana
 und vergleichbare Arten.
 Die Verwendung von Zier- und Nadelgehölzen ist aufgrund der Lage in freier Landschaft unzulässig.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes

Art der baulichen Nutzung

- SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
 Freiflächenphotovoltaik

Bauweise, Baugrenzen

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze: die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt

Verkehrsflächen

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

- Ein- / Ausfahrt, Planung (siehe Ziffer 4)

- Zufahrt

Flächen für Versorgungsanlagen

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen

- Trafostation / Übergabestation / Wechselrichter, Planung

- (schematische Darstellung, Lage variabel innerhalb Baugrenze)

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft, ökologische Ausgleichsfläche, Planung

- Wiesenfläche ohne Pflanzgebot (Umwandlung Acker in Extensivgrünland sowie Initialsaat), Planung (Ziffern 5.1, 5.2)

- autochthone Ansaat, extensive Pflege

- artenarme Extensivwiese, Bestand

- teils degradiert, Förderung durch Pflegeextensivierung (Ziffer 5.2)

- mesophile Hecke, Planung (Ziffer 7)

- als Kompensationsfläche und zur Einbindung in die Landschaft

- Sonstige Planzeichen

- Einfriedung, Planung

- Zellbach, Bestand

- Biotopfläche

- (nachrichtliche Übernahme Biotopkartierung Bayern Flachland)

HINWEISE DURCH TEXT

- 1 DENKMALSCHUTZ - BODENDENKMALPFLEGE
 Bodendenkmäler sind im Bereich der geplanten Sondergebietsausweisung nicht bekannt.
 Sollten bei Erdarbeiten trotzdem Keramik-, Metall- oder Knochenfunde zu Tage kommen, ist dies umgehend dem Landratsamt Landshut bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. 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 freigeibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.

- 2 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
 Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuhoben und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenschicht ist bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzubauen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.
 Hinsichtlich der Standards des Bodenschutzes wird auf den Leitfaden des Bundesverbandes Boden e.V., BVB-Merkblatt Band 2; Bodenkundliche Baubegleitung BBB Leitfaden für die Praxis hingewiesen.

- 3 NACHBARSCHAFTSRECHT
 Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:
 — 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe
 — 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe
 — bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m

- 4 SCHUTZ DER INSEKTEN / KLEIN- UND WEIDETIERE
 Auf den Einsatz von Schlegelmulchern und Rotationsmähern ist zum Schutz der Insekten und Kleintiere zu verzichten.
 In gut zugänglichen Randbereichen der Grünlandflächen sollte eine zweimalige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes vorgenommen werden. Bei jedem Arbeitsgang sind jeweils 30% der Fläche als Reproduktions- und Überwinterungsbereiche für Insekten und Kleintiere unbeeinträchtigt zu belassen.
 Kommen Weidetiere zum Einsatz so hat dies extensiv ohne Zuluferung zu geschehen. Zudem müssen die Stromkabel so verlegt werden und die Module so positioniert werden, dass mögliche Verletzungen von Wildtieren ausgeschlossen werden.
 Schnitthöhen von mindestens 7cm sind sinnvoll, besser 10-12cm, wobei die Mahd von innen nach außen erfolgen soll.
 Diese Aussagen treffen auch für die Ausgleichsflächen zu, wobei die zweischürige Mahd nicht vor dem 01.07. stattfinden kann.

- 5 NATURSCHUTZ
 Der unteren Naturschutzbehörde sind folgende Nachweise zu den angeführten Zeitpunkten vorzulegen:
 — für die Verwendung autochthoner Saatmaterials nach Durchführung der Ansaat,
 — für die Verwendung autochthoner Pflanzmaterials nach Durchführung der Pflanzungen.

- 6 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
 Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leistungsträgern unterirdisch erfolgen.
 Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

- 7 WEITERGEHEDE MASSNAHMEN ZUM INSEKTENSCHUTZ
 Generell sollte das Mähgut vor dem ersten darauffolgenden Tag aus der Fläche entfernt und fachgerecht entsorgt werden, damit Insekten in ungemähte Bereiche flüchten können. Die Wiesenflächen innerhalb und außerhalb der Einfriedung sollten in abwechselnden Streifen gepflegt werden. Außerdem sollten auf den Grünflächen zwischen den Modulen über den Winter unbeeinträchtigt Bereiche erhalten bleiben.

- 8 DIN-NORMEN
 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen Bezug nehmen, sind bei der Kommune zugänglich.

- 9 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummer 1159, 1160, 1161 und 1162, Gemarkung Paulszell, mit einer Fläche von insgesamt 21.606m².

- 10 INKRAFTTRETEN
 Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan einschließlich Begründung und Umweltbericht tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1162 Flurnummer / Flurstücksgrenze

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan "Sondergebiet PV-Freiflächenanlage Münster" erfolgt gemäß § 10 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt.

- 1 Aufstellungsbeschluss
 Die Gemeinde Wurmsham hat in der Sitzung vom _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Sondergebiet PV-Freiflächenanlage Münster" beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
- 2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- 3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- 4 Öffentliche Auslegung
 Der Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ beteiligt.
- 5 Satzungsbeschluss
 Die Gemeinde Wurmsham hat mit Beschluss vom _____ den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Sondergebiet PV-Freiflächenanlage Münster" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Wurmsham, den
 1. Bürgermeister

- 6 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Wurmsham, den
 1. Bürgermeister

- 7 Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Sondergebiet PV-Freiflächenanlage Münster" wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Wurmsham zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Sondergebiet PV-Freiflächenanlage Münster" 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.

Wurmsham, den
 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN SONDERGEBIET PV - FREIFLÄCHENANLAGE MÜNSTER

GEMEINDE WURMSHAM
 LANDKREIS LANDSHUT
 REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

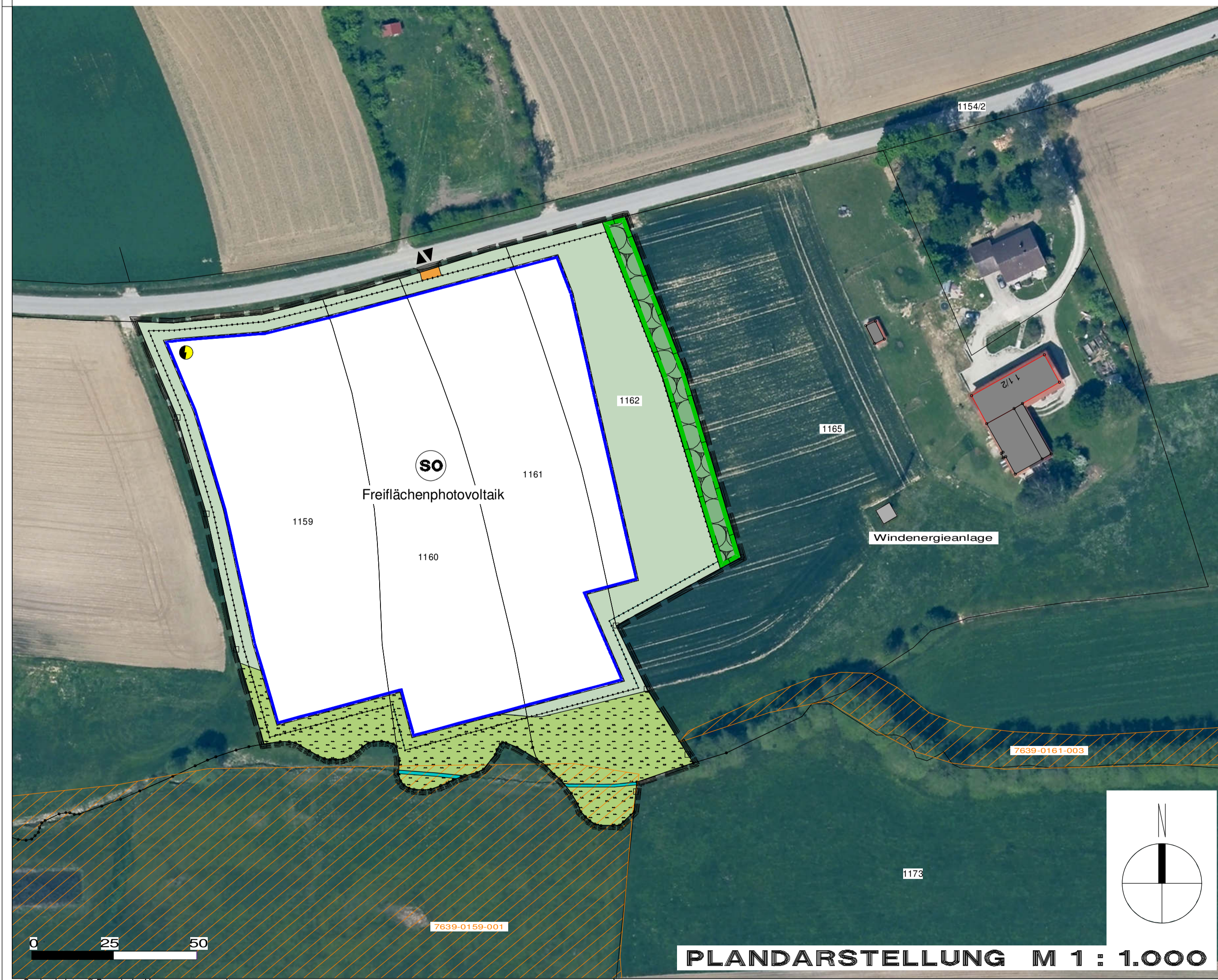
Präambel:
 Die Gemeinde Wurmsham erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 586; BayRS 2132-1-1) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663), der Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796; BayRS 2020-1-1-1) zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I 1057) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Sondergebiet PV-Freiflächenanlage Münster“ als S a t z u n g.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich
 Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i. d. F. vom _____ einschließlich textlicher und planlicher Festsetzungen.

§ 2 - Bestandteil der Satzung
 Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie die textlichen und planlichen Festsetzungen und der Umweltbericht.

§ 3 - Inkrafttreten
 Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Planung	K o m p l a n Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29 Mail: info@komplan-landshut.de
Planungsträger	Verwaltungsgemeinschaft Velden Bahnhofstraße 42 84149 Velden
Maßstab	Lageplan 1:1.000
Stand	14.02.2022 – Vorentwurf
Bearbeitung	Februar 2022
Gelindert	ma
Anlass	
§ 4 Abs. 1 BauGB	
§ 4 Abs. 2 BauGB	
Projekt Nr.	21-1384_BBP



PLANDARSTELLUNG M 1 : 1.000