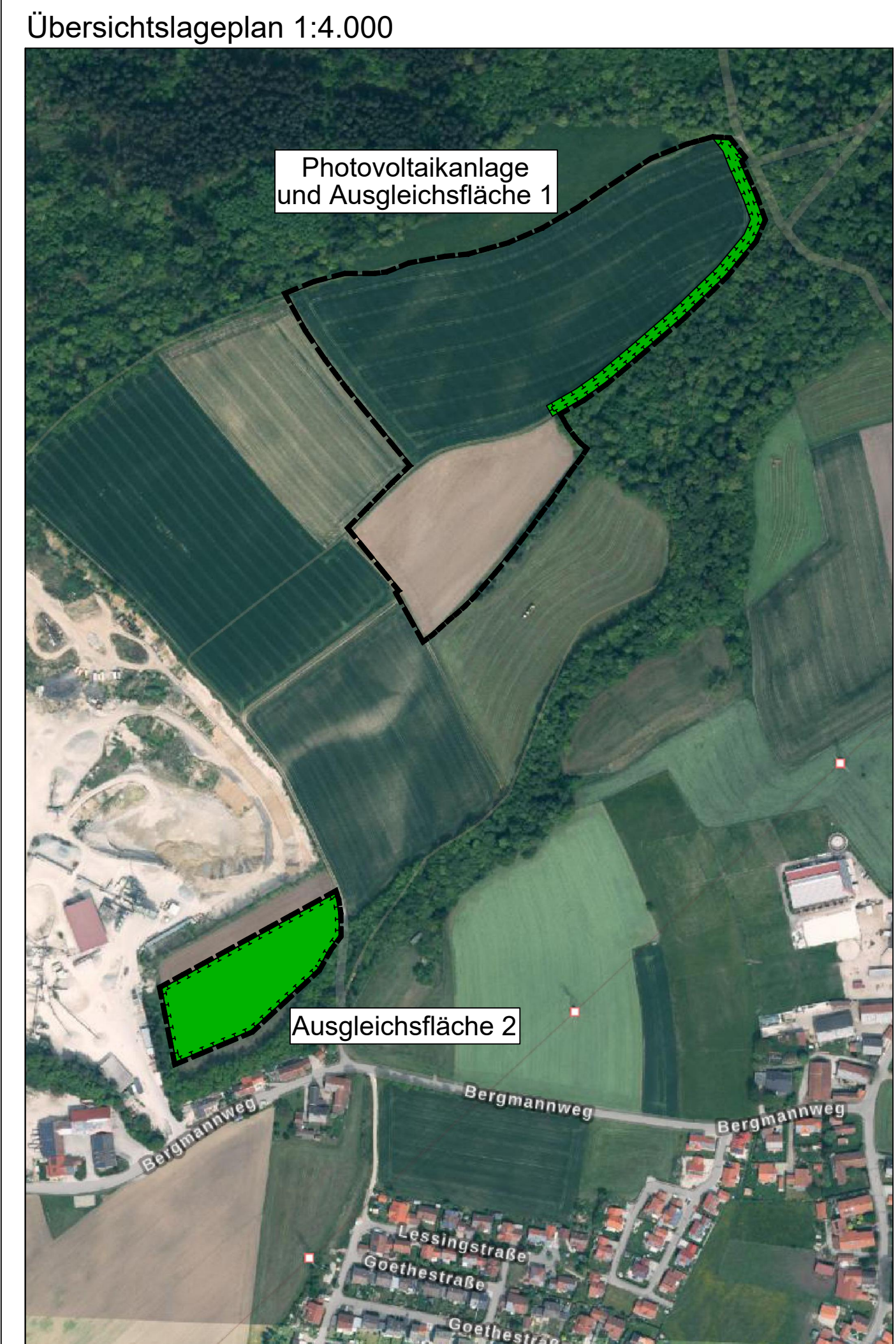


ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 (SO_{pv}) Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. §11, Abs. 2 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
 Die Grundfläche der möglichen Nebengebäude und baulichen Nebenanlagen darf insgesamt einen Wert von 80 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Sondergebietsfläche frei wählbar.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 --- Baugrenze
- Einfridungen**
 --- Zaun ohne Sockel, Abstand zum Boden mind. 15 cm
 --- Zufahrt mit Tor
- Grünflächen**
 Wiesenansaat (Maßnahme E1)
 Gehölzpflanzung (Maßnahme E2)
 Extensiv genutztes Grünland (Maßnahme E3)
 Entwicklung eines extensiv genutzten Grünlands. Anbau einer Stickstoffzehenden Frucht (Hafer) im 1. Jahr. Ansaat mit autochthonem Blütenreichtem Saatgut oder Mähgutübertrag. In den ersten 5 Jahren ist die Fläche auf 3 - 4 schürige Weise zur Ausmagerung zu mähen. Das Mähgut ist abzuführen. Anschließend ist eine 2 - 3 schürige Mahd mit Mähgutabfuhr als Pflegemaßnahme durchzuführen. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 15.06. erfolgen. Ein Drittel der Extensivwiese ist dabei über den Winter stehen zu lassen, um Insekten eine Überwinterungsmöglichkeit zu bieten. Auf Düngung und Pflanzenschutz ist zu verzichten. Die Aufwertung kann mit einem Faktor von 1 angerechnet werden.
 Ansaat mit autochthonem Saatgut. Alternierende Herbstmahd.
 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 * * * * * Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Sonstige Planzeichen**
 --- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 (GW) Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 Bestandsgehölz (außerhalb Geltungsbereich)
- Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz**
 (D) Bodendenkmal
- Sonstige Planzeichen**
 Mögliche Photovoltaik-Module
 Möglicher Standort Trafostation
 Bemaßungen [m]
 Biotopkartierung
 Ökoflächenkataster
 Zeichenerklärung Übersichtsplan
 Photovoltaikanlage und Ausgleichsfläche 1 (Fl. Nr. 503, 531 und 532)
 Ausgleichsfläche 2 (Fl. Nr. 513 TF)



1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

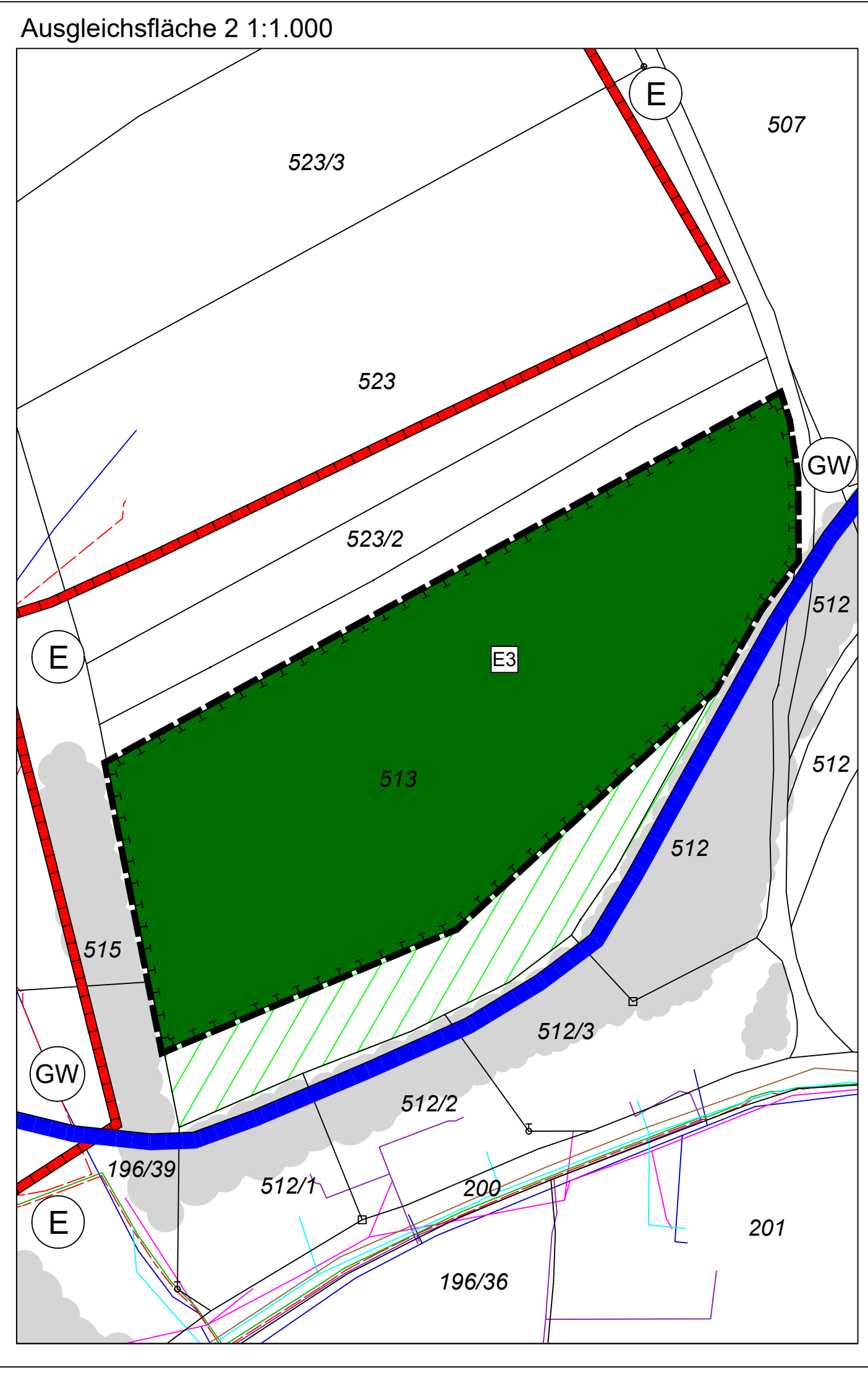
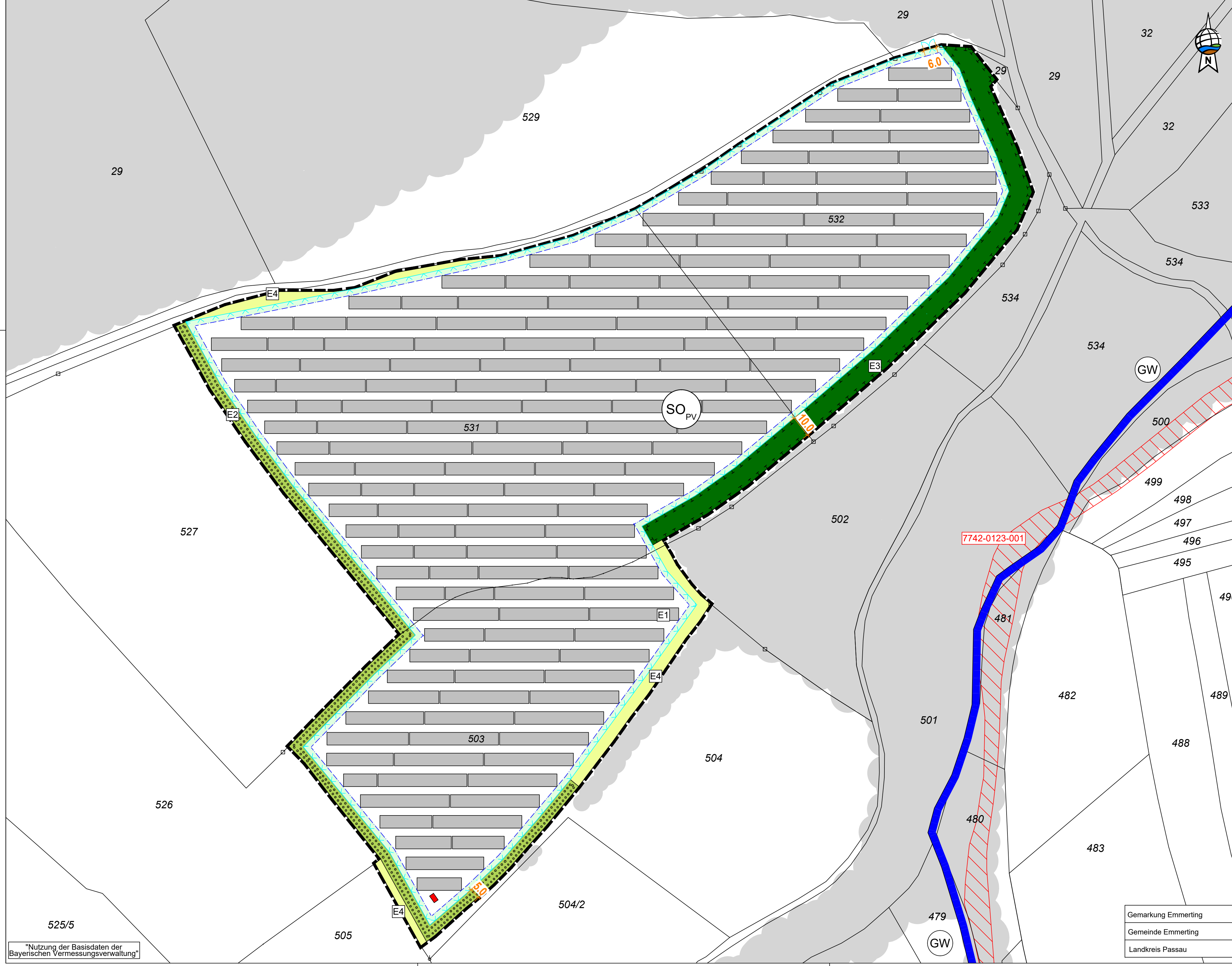
- Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in der Planzeichnung enthaltenen textlichen Festsetzungen maßgebend. Grundlage des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die BauNutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichnverordnung und die Bayerische Bauordnung, jeweils in der zur Zeit der Planauslegung nach § 3 (2) BauGB geltenden Fassung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Planzeichnungen folgende Festsetzungen maßgebend: Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 503, 513 TF, 531 und 532 der Gemarkung Emmerting.
- 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/Trafostation sowie untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind.
 - Maß der baulichen Nutzung**
 Die Grundfläche der möglichen Nebengebäude und baulichen Nebenanlagen darf insgesamt einen Wert von 80 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Sondergebietsfläche frei wählbar.
 - Bauweise**
 Funktionsbedingt gemäß Plandarstellung
 Maximale Modulhöhe: 3,50 m ab der natürlichen Geländeoberkante
 - Abstandsflächen**
 Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO, soweit sie sich nicht aus den Festsetzungen andere Abstände ergeben.
 - 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 in 3,0 m ab der natürlichen Geländeoberkante festgesetzt.
 Neue Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserdurchlässig als Schotterrasenflächen oder mit wassergestützter Decke zu befestigen.
 - Blendwirkung, elektromagnetische Felder**
 Elektromagnetische Felder der Anlage sind so auszuführen, dass die Schutz- und Vorsorgewerte gemäß 26 BImSchV eingehalten werden.
 - Garagen und Nebengebäude**
 Entfällt
 - Einfridungen**
 Zaunart: Das Grundstück ist mit einem verzinkten Maschendrahtzaun plangemäß einzuzäunen. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 15 cm betragen.
 Zaunhöhe: Max. 2,00 m über Gelände.
 Zaunorte: In Bauart der Zaunkonstruktion.
 - Grünordnung und naturschutzfachliche Maßnahmen**
 Die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen sind spätestens nach einer Vegetationsperiode nach Herstellung der Funktionstüchtigkeit der Anlage zu realisieren. Der Erhalt der Pflanzen ist durch regelmäßige und fachliche Pflege zu sichern. Damit sich eine freiwachsende Heckenstruktur entwickeln kann, sind Kappschnitte unzulässig. Bei Verlust einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu leisten. Der Abschluss der Maßnahmen ist dem Landratsamt Alttötting zur Abnahme anzuzeigen. Um eine potentielle Beeinträchtigung von Feldvögeln zu vermeiden, ist die Baufeldräumung für die Erschließungsmaßnahmen, außerhalb der Brutzeit (Anfang März bis Ende September) durchzuführen.
 - Wiesenansaat und Pflege im Bereich der Photovoltaikanlage**
 E1: Im Bereich der Photovoltaikanlage ist auf dem Acker eine Grünlandansaat (autochthonen Saatgut der Herkunftsregion 16, Blütenreich) vorzunehmen. In den ersten 5 Jahren ist aufgrund des Nährstoffüberschusses der Ackerfläche eine 3-malige Mahd durchzuführen. Nach 5 Jahren kann die Mahd auf 2x pro Jahr reduziert werden. Das Mähgut ist abzutransportieren. Alternativ kann eine Beweidung mit einer GV/ha 0,8-1,0 durchgeführt werden. 1. Schnitt nicht vor dem 15.06. Ein Drittel der Extensivwiese ist dabei über den Winter stehen zu lassen, um Insekten eine Überwinterungsmöglichkeit zu bieten. Stromkabel müssen so verlegt und die Solarmodule so angeordnet sein, dass eine mögliche Verletzung von Weideteren ausgeschlossen werden kann. Auf Düngemittel und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
 - Heckenpflanzung**
 E2: Zur Eingrünung der Anlage sind in den gekennzeichneten Bereichen 3-reihige, freiwachsende Hecken zu pflanzen. Der Pflanzabstand hat 1,5 x 1,0 m zu betragen. Es sind mind. 3-5 Stück einer Art aus der unten aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen. Zu landwirtschaftlichen Grundstücken und Feldwegen ist ein Grenzabstand von 2 m für Sträucher einzuhalten.

- Zum Schutz vor Wildverbiss sind alle Pflanzungen mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Zaun ist zu entfernen, wenn die Verjüngung sichergestellt ist und die erforderliche Höhe und Dichte erreicht hat. Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Errichtung der Anlage fertigzustellen. Auf Düngemittel und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
- Pflanzqualitäten**
 Pflanzabstand 1,5 x 1,0 m.
 Sträucher: v. Str. mind. 3-5 Triebe, 60-100 cm
 Es sind Sträucher aus folgender Pflanzliste zu verwenden
- Prunus spinosa Schlehe
 Rosa canina Rosa-Hunds-Rose
- 1.9.3 Ansaat**
 E4: Ansaat mit autochthonem Saatgut. Eine alternierende Herbstmahd ist durchzuführen.
- 1.9.4 Ausgleichsmaßnahmen**
 Die Ausgleichsflächen sind zu unterhalten und rechtlich zu sichern. Die Sicherung hat in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern zu erfolgen. Die Ausgleichsfläche ist dem Bay. Landesamt für Umwelt zur Eintragung in das Bay. Ökoflächenkataster zu melden.
- E3** Entwicklung eines extensiv genutzten Grünlands. Anbau einer Stickstoffzehenden Frucht (Hafer) im 1. Jahr. Ansaat mit autochthonen Blütenreichtem Saatgut oder Mähgutübertrag. In den ersten 5 Jahren ist die Fläche auf 3 - 4 schürige Weise zur Ausmagerung zu mähen. Das Mähgut ist abzuführen. Anschließend ist eine 2 - 3 schürige Mahd mit Mähgutabfuhr als Pflegemaßnahme durchzuführen. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 15.06. erfolgen. Ein Drittel der Extensivwiese ist dabei über den Winter stehen zu lassen, um Insekten eine Überwinterungsmöglichkeit zu bieten. Auf Düngung und Pflanzenschutz ist zu verzichten. Die Aufwertung kann mit einem Faktor von 1 angerechnet werden.
- Sicherung, Meldung:** Um die Sicherung des angestrebten Zustands der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 15 Abs. 4 BNatSchG zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde ist, die Bestelleiher einer unbefristeten, beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern erforderlich, da es um die Erfüllung staatlicher Pflichten geht. Für den Vollzug ist die Kommune zuständig.
- Gemäß § 17 Abs. 7 BNatSchG sind die Ausgleichsflächen von der Gemeinde an das Landesamt für Umwelt zu melden. Um jeweils einen Abdruck an die Untere Naturschutzbehörde wird gebeten.
- 1.10 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 Abstände von 2,50 m biderseits 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 Spartenägern rechtzeitig zu melden. Sollte eine zusätzliche Leistungsverlegung in öffentlichen Straßengrund und der Gemeinde Emmerting oder anderer Städte oder Gemeinden notwendig werden, ist dies rechtzeitig vor Baubeginn bei der Gemeinde zu beantragen. Ein entsprechender Nutzungsvertrag ist abzuschließen.
- 1.11 Wasserwirtschaft**
 Die Versickerung von Oberflächenwasser hat auf dem Grundstück zu erfolgen. Aus fachlicher Sicht sind die Vorgaben aus dem Merkblatt 1.2/9 „Planung und Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen in Trinkwasserschutzgebieten“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu beachten. Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Öl im Bereich von Trafos und Öl oder Wechselrichtern) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachgebiete (Anlagenverordnung - VAWs) zu erfolgen.
- Das von der Photovoltaikanlage abfließende Niederschlagswasser ist breitflächig auf dem Grundstück zu versickern (§ 55 Abs. 2 WHG).
 - Die Erdschrauben dürfen nicht mit schwermetallhaltigen Beschichtungen versehen sein. Ausgenommen von diesem Verbot sind verzinkte Erdschrauben, soweit sie nicht mit dem Grundwasser in Kontakt stehen.
 - Die Module sind bei Bruch oder Hagelschäden sofort zu entfernen
 - Tiefgründige Fundamente sind auf eine maximale Tiefe von 1,6 m zu beschränken; Transformatoren sind als Trockentransformatoren oder Transformatoren mit Esterfüllung auszuführen.
 - Für die Reinigung der Solarmodule darf nur Wasser ohne jegliche Zusätze verwendet werden.
 - Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist auf den Grundstücksflächen verboten.

- Zeitliche Begrenzung der Nutzung und Festsetzung der Folgenutzung**
 Der Vorhabenträger hat sich gegenüber der Gemeinde im Durchführungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag zu verpflichten, sofern die Gemeinde oder Dritte eine Weiterführung der Nutzung nicht beabsichtigen, nach Aufgabe der Photovoltaikanlage zum Rückbau der Anlage. Sämtliche bauliche Konstruktionsstelle sind dann zu entfernen und Bodenversiegelungen zu beseitigen. Nach Nutzungsende ist das Grundstück wieder der landwirtschaftlichen Ackernutzung 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. Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu erhalten.
- 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 Emmerting wieder herzustellen.
- Entsorgung**
 Zum Anfall von Schadmodulen bzw. zu deren ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung sind auf Anforderung des technischen Umweltschutzes des Landkreises Alttötting geeignete Nachweise vorzulegen.
- Werbeanlagen**
 Die Errichtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig

2. TEXTLICHE HINWEISE

- 2.1 Landwirtschaft**
 Der Betreiber grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Steinschlag und eventuelle Verschmutzungen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub) entschädigungslos hinzunehmen. Eine Haftung der angrenzenden Landwirtschaftler 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 Schäden am Solarpark entstehen. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Landwirtschaft auf den der Photovoltaikanlage benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden.
- Eine Verunkrautung der unbeplanten Fläche während der Nutzungsdauer durch die Photovoltaikanlage ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Durch die regelmäßige Pflege soll das Ausbreiten eventueller Schädelpflanzen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Flächen in der Nachbarschaft vermeiden werden. Der Grünlandaufwuchs ist zu entfernen. Die Fläche darf nicht gemäht werden.
- 2.2 Wasserwirtschaft**
 Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Traunstein zu informieren.
- 2.3 Bodendenkmäler**
 Eventuell auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Folgende Artikel des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten:
 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."
- 2.4 Altlasten**
 Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o. ä. hinweisen, ist das Landratsamt Alttötting zu verständigen.
- 2.5 Energie**
Mittel- und Niederspannung: Es ist vorgesehen, eine Trafostation auf dem Planungsgebiet zu errichten. Für die Transformatorstation benötigt der Vorhabenträger, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm



VERFAHREN

- Die Gemeinde Emmerting hat in der Sitzung vom 30.07.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die Entwurfsplanung des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.12.2019 hat in der Zeit vom 02.01.2020 bis 14.02.2020 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die Entwurfsplanung des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.12.2019 hat in der Zeit vom 02.01.2020 bis 14.02.2020 stattgefunden.
 - 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.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 - Die Gemeinde Emmerting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Emmerting, den
- Stefan Kammergruber, 1. Bürgermeister
- Emmerting, den
- Stefan Kammergruber, 1. Bürgermeister
- Emmerting, den
- Stefan Kammergruber, 1. Bürgermeister
- Emmerting, den
- Stefan Kammergruber, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 22 „Solarpark Unteremmerting“ im Bereich der Flurstücke 503, 531 und 532

Gemeinde: Emmerting
 Landkreis: Alttötting
 Regierungsbezirk: Oberbayern

Entwurfsplanung **18.02.2020**

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, noch aus der Grundkarte oder aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.
 Nichtstaatliche Übernahmen:
 Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.
 Urheberrecht:
 Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.
 Entwurfsverfasser:
 GeoPlan
 Donau-GewerbePark 5, 94486 Osterhofen
 FON: 09932 9544-0 FAX: 09932 9544-77
 E-MAIL: info@geoplan.de
 Projekt: FFPV-Anlage_Emmerting
 Datum: 18.02.2020
 Proj.ing.: Martin Riebermeyer
 1 : 1.000
 P1911144