



- 1. Art der baulichen Nutzung**
- (SO) sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. §11, Abs. 2 BauNVO
- zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken wie Trafostationen, Speicher und Übergeschützstationen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- Die Grundfläche der nach Punkt 1 möglichen Gebäude darf einen Wert von 50m<sup>2</sup> und eine Höhe von 3,50m nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Sondergebietsfläche frei wählbar.
- 3. Bauweise, Baugrenze**
- Baugrenze
  - Flurgrenze
- 4. Einfriedungen**
- Zaun ohne Sockel, Abstand zum Boden min. 15 cm, mögliche Position Tor
- 5. Sonstige Planzeichen**
- Module
  - Kiesweg
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - Erdleitung Mittelspannung unterirdisch Bestand
  - Netzanschlußpunkt
  - Mögliche Position Trafostation
  - Technische Gebäude, wie Speicher und Elektrolyseur
  - Amtlich biotopkartierte Fläche (nachrichtlich übernommen)
  - 20 kV Erdleitung unterirdisch zum Netzanschluß

Sondergebiet	SO	Anlagen für Solarenergie-nutzung	Bezeichnung der Nutzung
Grundflächenzahl(GRZ)	0,40	Wn 3,50	Wandhöhe Gebäude max. 3,50 m
		Ah 3,50	max. Anlagenhöhe Solar-module 3,50 m

**Bautechnische Daten der geplanten Solarmodule**

**Solarpark Erlbach:**

Reihenabstand: von 3,00m bis zu 6,00m  
 Modulabstand: 20°  
 Sonnenwinkel: 18,02°  
 Azimut: 0°  
 Anzahl Module: 5.516 Stück; Leistung Gesamt: 3.310 kWp

Geltungsbereich: 37.212 m<sup>2</sup>  
 Umzäunte Fläche E2: 33.725 m<sup>2</sup>  
 Bebaute Fläche: 14.875 m<sup>2</sup>

**6. Grünordnung**

- Hecke
- Wiesensaum
- Wiesensaum

**Vorfahrtsvermerk**

Aufstellungsbescheid  
 Die Gemeinde Johanniskirchen hat in der Sitzung vom 28.03.2023 gemäß § 2 Abs 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 03.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Fachstellenbeteiligung  
 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.04.2023 hat in der Zeit vom 23.05.2023 bis 30.06.2023 stattgefunden.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung  
 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.04.2023 hat in der Zeit vom 23.05.2023 bis 30.06.2023 stattgefunden.

Fachstellenbeteiligung  
 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs 2 BauGB in der Zeit vom 25.08.2023 bis 25.09.2023 beteiligt.

Auslegung  
 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.07.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs 2 BauGB in der Zeit vom 25.08.2023 bis 25.09.2023 öffentlich ausgestellt.

Feststellungsbescheid  
 Die Gemeinde Johanniskirchen hat mit Beschluss der Gemeinde vom 24.10.2023 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs 1 BauGB in der Fassung vom 24.10.2023 als Satzung beschlossen.

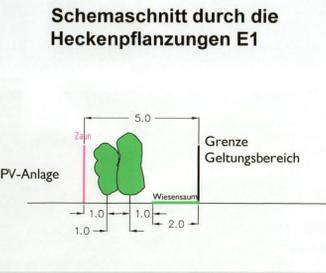
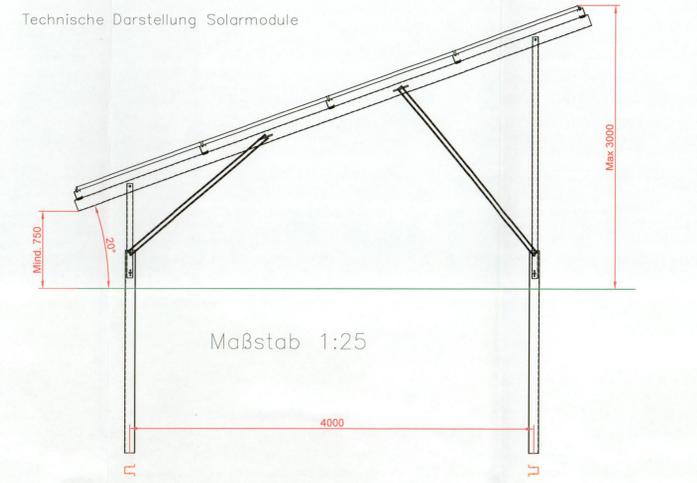
Johanniskirchen den 24. Okt. 2023  
 Gemeinde Johanniskirchen  
 Bürgermeister Max Mair 1. Bürgermeister

Gemeindegenehmigung  
 Das Landratsamt Rottal-Inn hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 24.10.2023 gemäß § 10 Abs 2 BauGB genehmigt.

Johanniskirchen den 04. Jan. 2024  
 Gemeinde Johanniskirchen  
 Bürgermeister Max Mair 1. Bürgermeister

Bekanntmachung  
 Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 04. Jan. 2024 gemäß § 10 Abs 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs 3 Satz 1 und 2, sowie Abs 4 BauGB und §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Johanniskirchen den 04. Jan. 2024  
 Gemeinde Johanniskirchen  
 Bürgermeister Max Mair 1. Bürgermeister



E) Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

- 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 technische Anlagen sowie untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- Die Grundfläche der möglichen Gebäude und baulichen Anlagen darf einen Wert von 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Sondergebietsfläche frei wählbar.
- 3. Bauweise**
- Maximale Modulhöhe 3,5 m
  - Abstand zum Boden ≥ 0,80 cm
  - minimierter Eingriff in den Boden durch Schraub-/Rammfundamente
- 4. Abstandsflächen**
- Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO, soweit sich nicht aus den Festsetzungen andere Abstände ergeben.
- 5. Gestaltung der baulichen Anlagen**
- Die Reihen der Photovoltaikanlage sind der natürlichen Hangbewegung anzupassen.
  - Die Gebäude für Wechselrichter und sonstige technische Anlagen sind landschaftsgebunden zu gestalten. Das Dach ist als Flachdach oder als Satteldach auszuführen. Die max. Firsthöhe wird auf 3,5 m festgesetzt.
- 6. Einfriedungen**
- Zaunart:  
 Das Grundstück ist plangemäß mit einem verzinkten Maschendrahtzaun (innerhalb der 5m Eingrünung) einzuzäunen. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 15 cm betragen, zur Durchlässigkeit von Kleinlebewesen.  
 Zaunhöhe:  
 Max. 2,0 m über Gelände.  
 Zaunart:  
 In Bauart der Zaunkonstruktion.

7. Grünordnung und naturschutzfachliche Maßnahmen

- 7.1 Wiesensaum und Pflege im Bereich der Photovoltaikanlage (Maßnahme E 2)**
- In den ersten 5 Jahren ist aufgrund des Nährstoffüberschusses der intensiven Grünlandnutzung eine 2-3-malige Mahd durchzuführen. Nach 5 Jahren kann die Mahd auf 1-2 x pro Jahr reduziert werden, Mähzeitpunkt jedoch nicht vor dem 15.06. eines jeden Jahres. Das Mähgut ist abzutransportieren, Schlegeln oder Mulchen ist generell nicht zulässig. Auf eine Düngung der Fläche ist zu verzichten.
- Alternativ kann eine Beweidung mit einer GV/ha 0,8-1,0 durchgeführt werden. Sollte eine Beweidung in Erwägung gezogen werden, so ist diese nur in Form einer Wanderschäferei, nicht jedoch als Stand- oder Koppelweise möglich. Die Beweidungszeiträume sind festzulegen. Stromkabel müssen so verlegt und die Solarmodule so angeordnet sein, dass eine mögliche Verletzung der Tiere ausgeschlossen werden kann.
- 7.2 Saumentwicklung (Maßnahme E3)**
- Die Begrünung des Saumstreifens erfolgt durch Aufbringen von samenhaltigem Humulch-/Heudruschmaterial aus dem Gemeindebereich. Die Spenderfläche muss mindestens den Kriterien einer artenreichen Flachlandmähwiese (LRT6510) entsprechen und frei von Neophyten sein. Die Spenderfläche ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Sollte keine geeignete Fläche zur Verfügung stehen, ist eine Ansaat mit Regioaatgut durchzuführen.
- In den ersten 5 Jahren ist zur Ausmagerung eine 2-3-malige Mahd durchzuführen.
- Anschließend ist der Saum einmal pro Jahr im Herbst (September) zu mähen. Je Mahdgang sind 10% der Fläche als Rückzugsbereich zu belassen (rotierender Bruchstreifen). Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf eine Düngung ist zu verzichten.
- Schlegeln, Mulchen oder Beweidung sind nicht zulässig.
- 7.3 Gehölzpflanzungen, Randeingrünung (Maßnahme E1)**
- Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab aus dem Herkunftsgebiet zu verwenden. Die Pflanzen für die festgesetzten Gehölzflächen sind aus der beigefügten Liste auszuwählen.
- Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:**
- Sträucher 3-5 Triebe, 60-100cm.  
 Bäume als Heister, 2xv, 150-200cm.  
 Die Sträucher sind jeweils gruppenweise in Gruppen von 2-5 Exemplaren je Art zu pflanzen.  
 Der Baumanteil beträgt mind. 5%.  
 Pflanzweite in Gehölzpflanzungen: 1,0 – 1,5m.

- Insgesamt sind mindestens 7 verschiedene Gehölzarten zu verwenden. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.
- Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren. Festgesetzte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Pflanzung mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Zaun ist zeitlich befristet bis der Bewuchs der Eingrünung eine erforderliche Höhe und Dichte erreicht hat. Nach max. 7 Jahren verpflichtet sich der Betreiber, den Wildschutzzaun zu entfernen. Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Errichtung der Anlage fertigzustellen.
- Ein planerischer Rückschnitt der Hecke ist frühestens nach 10-15 Jahren im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- Zu verwendende Gehölzarten:**
- |                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| <b>Sträucher:</b>   | <b>Hartriegel</b>       |
| Cornus sanguinea    | Hasel                   |
| Corylus avellana    | Zweigriffinger Weißdorn |
| Crataegus laevigata | Pfaffenhütchen          |
| Euonymus europaeus  | Faulbaum                |
| Frangula alnus      | Heckenkirsche           |
| Lonicera xylosteum  | Liguster                |
| Ligustrum vulgare   | Schliehe                |
| Prunus spinosa      | Kreuzdorn               |
| Rhamnus catharticus | Hunds-Rose              |
| Rosa canina         | Sal-Weide               |
| Salix caprea        | Holunder                |
| Sambucus nigra      | Wolliger Schneeball     |
| Viburnum lantana    | Gewöhnlicher Schneeball |
| Viburnum opulus     |                         |
- Bäume:**
- |                    |                            |
|--------------------|----------------------------|
| Acer platanoides   | Spitz-Ahorn                |
| Acer campestre     | Feld-Ahorn                 |
| Betula pendula     | Sandbirke                  |
| Carpinus betulus   | Hainbuche                  |
| Prunus avium       | Vogel-Kirsche              |
| Prunus padus       | Gewöhnliche Traubenkirsche |
| Pyrus communis     | Wild-Birne                 |
| Quercus robur      | Stiel-Eiche                |
| Sorbus aucuparia   | Eberesche                  |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde                |
| Ulmus minor        | Feld-Ulme                  |

- 7.4 Entwicklungsziele für die festgesetzten Saum- und Gehölzflächen**
- Die Zuordnung der Zielbiotope erfolgt gemäß der Biotypenliste der Bayerischen Kompensationsverordnung: Hecke/ Gehölzpflanzungen E1: Hecke mesophil (B112) Wiesensaum E2: Mäßig, extensiv genutztes, arten- und blühreiches Grünland (G 212) Saumstreifen E3: mäßig artenreicher Saum auf frischem Standort (K122).
- 8. Bodenschutz**
- Für die Reinigung der PV Module dürfen nur Reinigungsmittel verwendet werden, die biologisch abbaubar und nicht wassergefährdend sind. Zur Beurteilung der evtl. erforderlichen Aushubarbeiten sollte das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilt werden.
- 9. Elektrische Leitungen**
- Die Verlegungstiefe der Erdkabel innerhalb des Geltungsbereiches wird auf max. 40 cm festgesetzt.
- Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VGB 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Information erfolgt durch die E.ON.
- 10. Blendwirkung, elektromagnetischer Felder**
- Es sind keine Blendwirkungen zu erwarten. Sollten Blendwirkungen aufkommen, so sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz durch Blendschutz an der Zaunanlage zu errichten. Elektromagnetische Felder der Anlage sind so auszuführen, dass die Schutz- und Vorsorgewerte gemäß 26. BImSchV eingehalten werden.
- 11. Flurschäden**
- Die öffentlichen Feld- und Waldwege, die durch die Baumaßnahme beansprucht werden, sind durch den Betreiber entsprechend dem ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

F) Textliche Hinweise

- 1. Landwirtschaft**
- Der Betreiber grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen aus der Landwirtschaft (z. B. Staub und Beschädigungen aufgrund der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung durch Steinschlag) entschädigungslos hinzunehmen. Eine Verunkrautung der Fläche während der Nutzungsdauer der Photovoltaikanlage ist zu verhindern. Der Grünlandaufwuchs ist zu entfernen. Ein Mulchen ist nicht zulässig und würde zu erhöhtem Nährstoffeintrag ins Grundwasser führen.
- 2. 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 zum 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.“
- 3. Maßnahmen während Bauzeit**
- Durch die kurzfristige Staub- und Lärmentwicklung während der Bauzeit sind Maßnahmen zu ergreifen, um diese auf ein Minimum zu halten
- 4. Rückbau**
- Bei Rückbau der Anlage wird es in aller Regel zu erheblichen Eingriffen in den Boden kommen. Die Anforderungen an den Bodenschutz bei Baumaßnahmen nach DIN 19639 und ggf. DIN 19815 sind zu beachten. Um die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Böden zu gewährleisten bzw. wieder herzustellen (Rekultivierung), wird für die Rückbauarbeiten eine Bodenkundliche Baubegleitung und ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 empfohlen. Die beim Rückbau entstehenden Materialreste sind vollständig und von allen beaufschlagten Flächen zu entfernen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Solarpark Erlbach" der Gemeinde Johanniskirchen

12. Jan. 2024

Samberger Stalling Architekten Partnerschaft mbB  
 Silberacker 44 A - 94469 Deggendorf - Tel. 0991/8242

Maßstäblich Blattgröße: DIN A0 841x1.189 mm  
 Dateiname: Vorentwurf BB Emmersdorf 1217\_18.04.23-02