

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 Nutzungsbeschränkung:
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 BayBO
- 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 Bodennähe erreicht werden.
- 0.1.3.2.

Socket/Mauern:
unzulässig.
- 0.2.

Grünordnung
- 0.2.1.

private Grünfläche - extensives Grünland (G 212)
Die Grünfläche nach Planzeichen 9.1, ist als extensive Wiese herzustellen. Ansaat unter Verwendung von Saatgut aus gebietseigenen Arten bzw. lokal gewonnenem Mähgut. Keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
In den ersten Jahren mehrmalige Mahd mit Mähgutentnahme zur Aushagerung der Fläche, in den Folgejahren ein- bis zweischürige Mahd
Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm (z.B. Balkenmäher, keine Rotationsmäher, keinesfalls Schlegelmulcher)
Abtransport des Mähguts (nach Möglichkeit erst 1 Tag nach der Mahd). Kein Mulchen
Eine Nutzung als Weideland (z.B. Schafe) ist möglich. Nicht zulässig sind Standbeweidung, Zufütterung, Unter- und Überbeweidung.
Im Bereich der Photovoltaikanlage und in ihren Randbereichen auftretende 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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.2.2.

Randeinfriedung
Zur Randeinfriedung 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 Bepflanzung muß in der Vegetationsperiode nach der Fertigstellung erfolgen. Ausfall muss auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden. Die Bepflanzungen 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.

Beilage
Für die Zufahrten und Wege innerhalb der Anlage sind nur wasserdurchlässige Beläge wie Schotterstraßen oder wassergebundene Decke zu verwenden.

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. 6 DSchG wird verwiesen:
Art. 6 DSchG - Auffinden von Bodendenkmälern
1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies Anzeigepflichtig 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. 2) Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeigen 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 Naturschutzbehörde 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 Überklettungsschutz mit einer Elektrolitze oben am Zaun.
• Bausahlmatte 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 Bausahlmatte längs abgelegt 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 Hühnervögel noch durch, der Wolf nicht; zusätzlich Überklettungsschutz 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 Zeile 25 des Schreibens des Bay. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 10.12.2021 genannten Pflegehinweise beachtet wurden.
- die Begründung 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 Mähgut 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 Schröpschnitte erforderlich. Hier ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich)
- Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk, Schnitthöhe 10cm, Entfernung des Mähguts
- 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 biodivers reiches 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 Bepflanzungen 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 landsplanerischen Behandlung von Freiflächen-Photovoltaik gegeben. In diesem Rundschreiben werden u. a. die Voraussetzungen zusammengefasst, unter deren Einhaltung auf kein Ausgleichsbedarf entsteht.
Erforderlichenfalls sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch die jeweiligen Eigentümer selbst zu treffen.
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 städtebaulichen Vertrag.
- H.

Hinweis Landratsamt Landshut - Abfallwirtschaft
Angerechnet zur Fl.Nr. 234/8 befindet sich auf der Fl.Nr. 235/6 die ehemalige Hausmülldeponie Obergangkönig. Die Ausdehnung dieser ehemaligen Deponie ist nicht bekannt. Sollen bei Arbeiten auf der Fl.Nr. 234/8 alte Ablagerungen angetroffen werden, ist unverzüglich das SG 25 zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen. Gleiches gilt, falls sich organoleptische Auffälligkeiten ergeben.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I.

Hinweis Wasserwirtschaftsamt Landshut
Die einzelnen Module sollen vermutlich mittels Ramm- oder Schraubfundamenten aus Metall errichtet werden. Werden verzinkte Stahlprofile, Stahlrohre bzw. Stahlschraubanker bis in die gesättigte Zone oder den Grundwasserschwankungsbereich eingebracht, kann Zink verstärkt in Lösung gehen. Für die Gründung der großflächigen Freiflächenphotovoltaikanlagen werden viele Gründungselemente benötigt. Daher ist ein vermehrter Stoffeintrag von Zink in Boden und Grundwasser nicht auszuschließen. Verzinkte Rammprofile oder Erdschraubanker dürfen daher nur eingebracht werden, wenn die Eindringtiefe über dem höchsten Grundwasserstand liegt. Alternativ sind andere Materialien (z.B. unverzinkter Stahl, Edelstahl, Aluminium, Zink-Aluminium-Magnesium Legierung) oder andere Gründungsverfahren zu verwenden.
- J.

Empfehlungen des BUND Naturschutz zur Pflege der Grünflächen:
• Angepasste Mähzeiten. Optimal ist eine Mahd an bedeckten Tagen mit kühlen Temperaturen vor 9 Uhr oder nach 18 Uhr.
• Abtransport des Mähguts keinesfalls unmittelbar nach der Mahd, sondern erst an einem darauffolgenden Tag. Diese Vorgehensweise ist zwingend notwendig, um den in der Wiese vorhandenen Insekten das Überleben zu sichern. Insekten und Schmetterlingsraupen habe so genügend Zeit zu ungemähten Flächen zu flüchten.
• Anwendung eines differenzierten Mähkonzepts: Belassung von ca. einem Drittel unbearbeiteter Fläche bei jeder Mahd, besonders über den Winter
• Mahd in Streifen, nicht in einer Vollfläche. Dies bedeutet, ungemähten Bereiche müssen sich mit gemähten Bereichen abwechseln. Im Modulbereich können z.B. die Flächen unter den Tränen über den Winter ungemäht bleiben.

PLANLICHE HINWEISE

16.

KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN
- 16.1.

231/3

Flurstücksnummer
- 16.2.

Flurstücksgrenze
17.

VERSCHIEDENES
- 17.1.

Höhenrichtlinien - Abstand 1m
- 17.2.

Bemaßung

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 der BauVO)
- 1.1.1.

Sondergebiete

Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauVO
Zweckbestimmung:
Anlage zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie
Zulässig sind:
- Kollektoren mit Unterkonstruktion
- Wechselrichter und Steuerungsgebäude mit Trafos und Geräteschuppen
- Einfriedung
- erforderliche Wegelängen zur Erschließung
2.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)
- 2.5.

Grundflächenzahl GRZ = 0,5
3.

BAUGRENZEN, BAUWEISE, BAULINIEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauVO)
- 3.3.

Baugrenze - überbaubare Grundstücksfläche
9.

GRÜNLÄCHEN
(§ 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 Randeinfriedung 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

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN



M 1:1000

VERFAHRENSVERMERKE

1.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat Kumhausen hat in der Sitzung vom 20.09.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Freiflächen-Photovoltaikanlage Leitenfeld“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.10.2022 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 15.05.2023 hat in der Zeit vom 15.05.2023 bis 15.06.2023 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 15.05.2023 hat in der Zeit vom 15.05.2023 bis 15.06.2023 stattgefunden.
4.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.08.2023 bis 04.10.2023 beteiligt.
5.

AUSLEGUNG
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.07.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.08.2023 bis 04.10.2023 öffentlich ausgelegt.
6.

SATZUNG
Die Gemeinde Kumhausen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.10.2023 den Bebauungsplan „Freiflächen-Photovoltaikanlage Leitenfeld“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.10.2023 als Satzung beschlossen.
- Kumhausen, den 23.10.2023

1. Bürgermeister Thomas Huber
8.

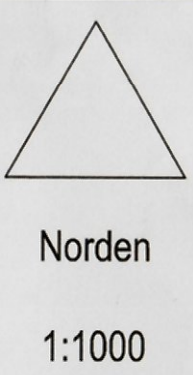
AUSGEFERTIGT
Kumhausen, den 31.07.2026
1. Bürgermeister Thomas Huber
9.

INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 03.08.2026 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 03.08.2026

1. Bürgermeister Thomas Huber

Bebauungs- und Grünordnungsplan
Freiflächen-Photovoltaikanlage Leitenfeld

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



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Kumhausen erlässt auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz v. 28.07.2023 (BGBl. I S. 331) i. d. F. v. 01.10.2023, sowie des Art. 81 der Bayerischen Staatsordnung (BayRS) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.06.2007 (GVBl. Nr. 18/2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 17.07.2023 (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 2020-1-14), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 598) sowie der Bauordnung (BauVO) v. 26.06.1962, neugefasst durch Bst. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 176) diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als SATZUNG.

PLANTEAM
Ingenieurbüro Christian Loibl

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

STADT-ORTS-LANDSCHAFTSPLANUNG
OBJEKT-ERSCHLIESSUNGSPLANUNG
VERMESSUNG-GEODATENSYSTEME
Landshut, den 16. Oktober 2023
Dipl.-Ing. (FH) Christian Loibl
Vorentwurf: 12.05.2023
Entwurf: 27.07.2023
Bearbeitung: Ascher
Zeichnungsnummer: B 2022-3513/Satzung