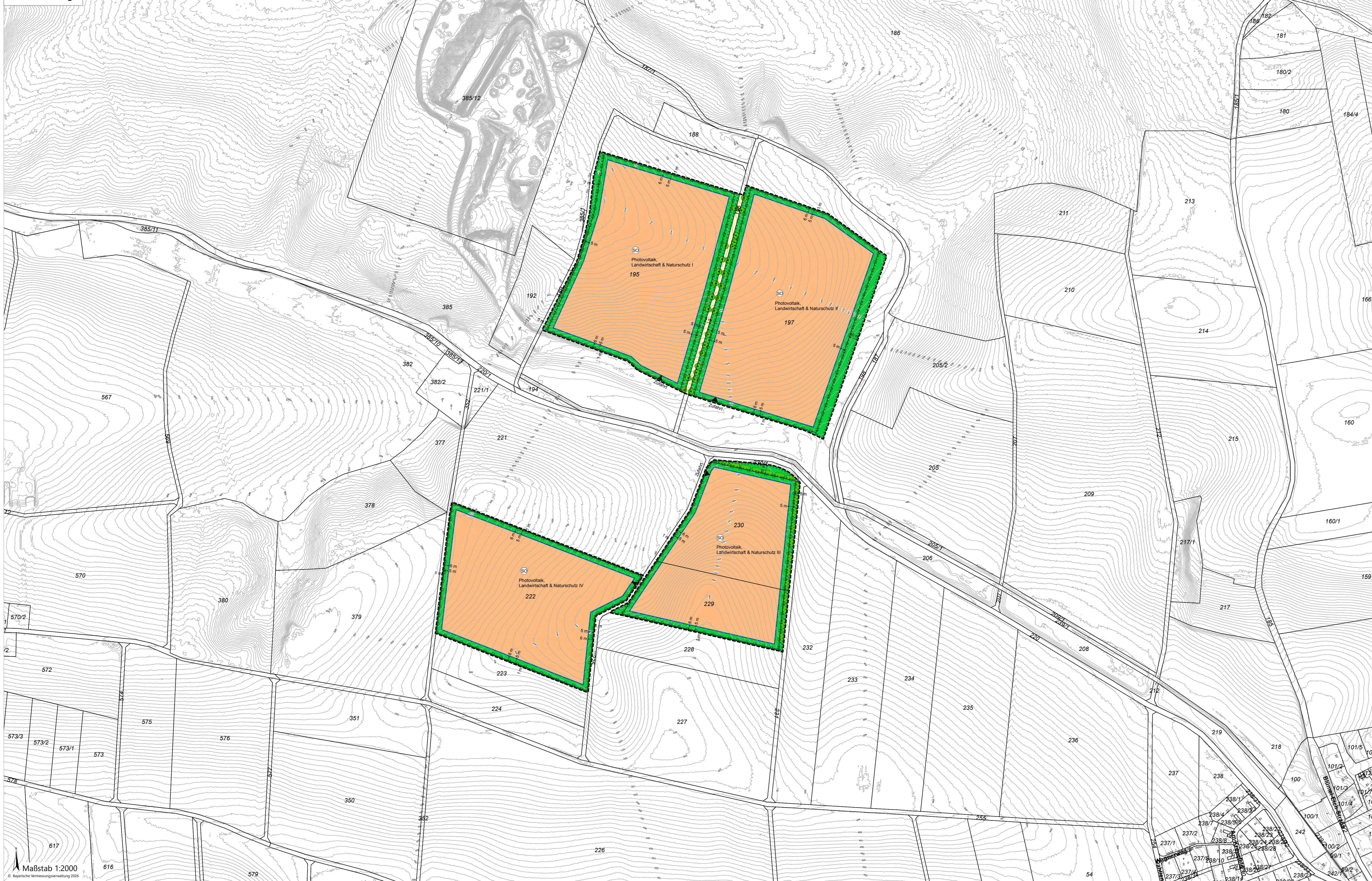
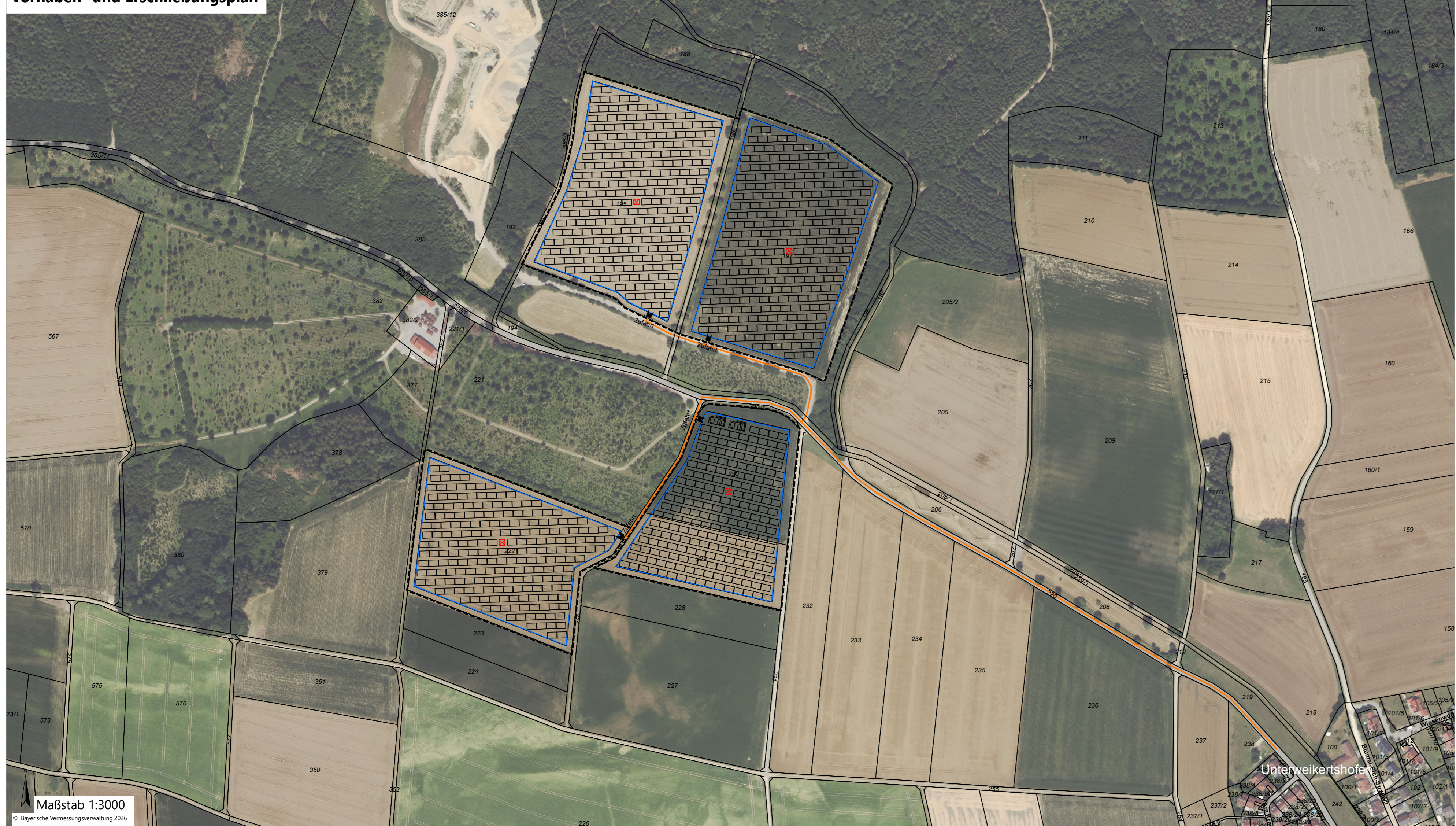


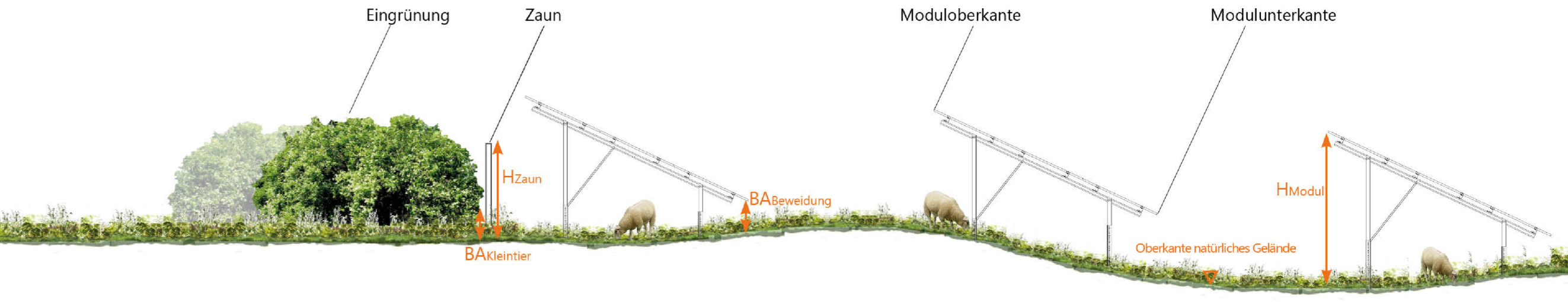
Planzeichnung



Vorhaben- und Erschließungsplan



Schemazeichnung



Präambel

Die Gemeinde Erdweg beschließt gemäß § 10 Abs. 1 und § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung durch Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) unter Anwendung der §§ 233 Abs. 1 Satz 1 und 245c Abs. 1 Satz 1, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Unterweikertshofen“ in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung als Satzung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

- Planzeichnung mit Festsetzungen und Hinweisen durch Planzeichen
Textliche Festsetzungen
Vorhaben- und Erschließungsplan

Beigelegt sind:

- Begründung mit Umweltbericht
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Textliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Das sonstige Sondergebiet Photovoltaik, Landwirtschaft und Naturschutz dient der Energiegewinnung, Energieumwandlung und Energiespeicherung aus Sonnenenergie (Photovoltaikanlagen). Folgende Anlagen, Nebenanlagen und Nutzungen sind zulässig:

- Hauptanlagen: Photovoltaikmodule mit Fundamentierung, Unterkonstruktion, Wechselrichtern und Verkabelung; Anlagen zur Speicherung von Energie
Nebenanlagen: Betriebsgebäude mit Anlagen, die der Übertragung und Umspannung von Energie dienen; Einfriedung; Innere Erschließung in wassergebundener Form; Unterstände für Weidetiere

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Für die Haupt- und Nebenanlagen beträgt die Grundflächenzahl 0,70 wobei durch Nebenanlagen nicht mehr als 10 Prozent der Sondergebietsfläche in Anspruch genommen werden dürfen. Bei den Photovoltaikmodulen bemisst sich die Grundfläche nach der Horizontalprojektion, wobei die von den Modulen maximal in Anspruch genommene Grundfläche höchstens 60 Prozent der Grundfläche des Gesamtanwärters betragen darf (gemäß § 37 Abs. 1a Nr. 1 EEG 2023).

Maximale Höhen

Die zulässige Höhe der Hauptanlagen (H_Haupt) wird mit 5,0 Metern ab Oberkante des natürlichen Geländes festgesetzt. Auf bis zu 30 Prozent der Sondergebietsfläche ist eine geländebedingte Überschreitung von H_Haupt um bis zu 1,0 Meter zulässig.

Die zulässige Höhe der Nebenanlagen (Firsthöhe bei Sattel- und Pultdächern, Wandhöhe bei Flachdächern sowie maximale Bauteilhöhe bei sonstigen Anlagen) wird mit 4,5 Metern ab Oberkante des natürlichen Geländes festgesetzt.

Die zulässige Höhe der Einfriedung (H_Einf) wird mit 2,3 Metern ab Oberkante des natürlichen Geländes festgesetzt. Auf bis zu 30 Prozent der Einfriedungslänge ist eine geländebedingte Überschreitung von H_Einf um bis zu 0,5 Meter zulässig.

Minimale Bodenabstände

Der Abstand zwischen der Unterkante der Module und der Oberkante des natürlichen Geländes (BA_Nat) wird mit 0,5 Metern festgesetzt. Auf bis zu 30 Prozent der Sondergebietsfläche ist eine geländebedingte Unterschreitung von BA_Nat um bis zu 0,2 Meter zulässig.

Der Abstand zwischen der Unterkante der Zaunmatte (BA_Zaum) und der Oberkante des natürlichen Geländes wird mit 0,15 Metern festgesetzt. Diese Festsetzung findet keine Anwendung auf Bauteile der Einfriedung, die zur Abwehr des Wolfes dienen.

*H_Haupt, H_Nat, BA_Nat und BA_Zaum sind in der Schemazeichnung dargestellt

3. Einfriedung

Die gesamte Photovoltaikanlage ist einzufrieden. Zu öffentlichen Straßenraum und Grundstücken, die nicht vom Geltungsbereich umfasst sind, ist ein Abstand von mindestens einem Meter einzuhalten. Zulässig sind ausschließlich Zäune ohne Spicket mit den gemäß Maß der baulichen Nutzung festgesetzten Abmessungen. Die Einfriedung der zeichnerisch als ökologische Ausgleichsfläche festgesetzten Fläche ist unzulässig.

4. Grünordnung mit Pflegemaßnahmen

Sondergebiet und private Grünfläche: Auf den zeichnerisch als Sondergebiet und private Grünfläche festgesetzten Flächen ist nach der Übergabe aus der landwirtschaftlichen Vornutzung extensives Grünland zu entwickeln. Abhängig von der Vegetation der Vornutzung ist der Zielzustand durch Ansaat, Nachsaat oder Pflege herzustellen. Zulässig ist hierzu gebietsweises Saatgut oder Mähgutübertragung von geeigneten Spandflächen. Die festgesetzten Flächen sind durch Beweidung zu pflegen. Alternativ ist Mähgut zulässig, sofern nicht zur Beseitigung einer möglichen Brandlast oder Verschattung ein früherer Schnitzeitpunkt notwendig ist, hat der erste Schnitt nicht vor dem 01.06. eines jeden Jahres zu erfolgen. Der Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Anpflanzungen

Die Anpflanzung hat unter Verwendung von gebietseigenem Pflanzgut gemäß den zeichnerischen Festsetzungen spätestens in der auf die Errichtung der Photovoltaikanlage folgenden Pflanzperiode zu erfolgen, wobei von festgesetzten Standorten von Einzelpflanzen und Pflanzgruppen im Zuge der gründerischen Ausführungsplanung geringfügig abgewichen werden kann. Sträucher sind auf mindestens 40 Prozent der festgesetzten Fläche in einem Pflanzraster von 0,7 m x 1,5 m zu pflanzen und pro 20 Stück, um einen leichten Heizer zu ergänzen. Hierbei ist auf eine strukturelle Gruppierung unter ausgewählter Verwendung der Arten Feldahorn; Hainbuche; Birke; Zweigflügel Weißdorn; Einflügeliger Weißdorn; Korweinkelche; Roter Hartriegel; Hasel; Pfaffenstängel; Rote Heckenkirsche; Liguster; Schlehe; Wildrose; Weide; gewöhnlicher Schneeball; vollriger Schneeball) zu achten. Die Anpflanzungen sind zu pflegen, wobei ein notwendiger Rückschnitt oder auf Stock setzen nicht zwischen dem 01. März und dem 30. September eines jeden Jahres erfolgen darf. Der Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

5. Vorgaben zur Reinigung

Bei Bedarf ist die Reinigung der Module ohne Reinigungsmittel oder alternativ mit biologisch abbaubaren Reinigungsmitteln durchzuführen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-8), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist.

Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 97 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 36) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Planzieneverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Legende

Zeichnerische Festsetzungen

- Sondergebiete für Photovoltaik, Landwirtschaft und Naturschutz
Baugrenze
Geltungsbereich des Bebauungsplans
Bestehender Feldweg
Private Grünflächen
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (ökologische Ausgleichsflächen)
Anpflanzung Sträucher
Erhaltung Bäume
Zaun / Einfriedung
Einfahrtbereich

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
Höhenlinie (DGM)
Zuwegung
Bemaßung
Modultische (schematisch)
Wechselrichter-/Transformatorstation
Batteriespeichersystem (schematisch)

Verfahrensvermerke

Der Rat hat in seiner Sitzung vom 23.09.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am xx.xx.20xx ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bauleitplans in der Fassung vom xx.xx.20xx hat in der Zeit vom xx.xx.20xx bis xx.xx.20xx stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bauleitplans in der Fassung vom xx.xx.20xx hat in der Zeit vom xx.xx.20xx bis xx.xx.20xx stattgefunden.

Der Entwurf des Bauleitplans mit den in der Präambel aufgeführten Bestandteilen in der Fassung vom xx.xx.20xx wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.20xx bis xx.xx.20xx im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde der Entwurf im gleichen Zeitraum öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bauleitplans mit den in der Präambel aufgeführten Bestandteilen in der Fassung vom xx.xx.20xx wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.20xx bis xx.xx.20xx beteiligt.

Der Vorhabenträger hat sich mit Unterzeichnung des Durchführungsvertrags am xx.xx.20xx gemäß § 12 Abs. 1 BauGB verpflichtet. Der Rat hat mit Beschluss vom xx.xx.20xx den Bauleitplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.20xx als Satzung beschlossen.

Erdweg, den (Siegel)

Christian Blatt, 1. Bürgermeister(in)

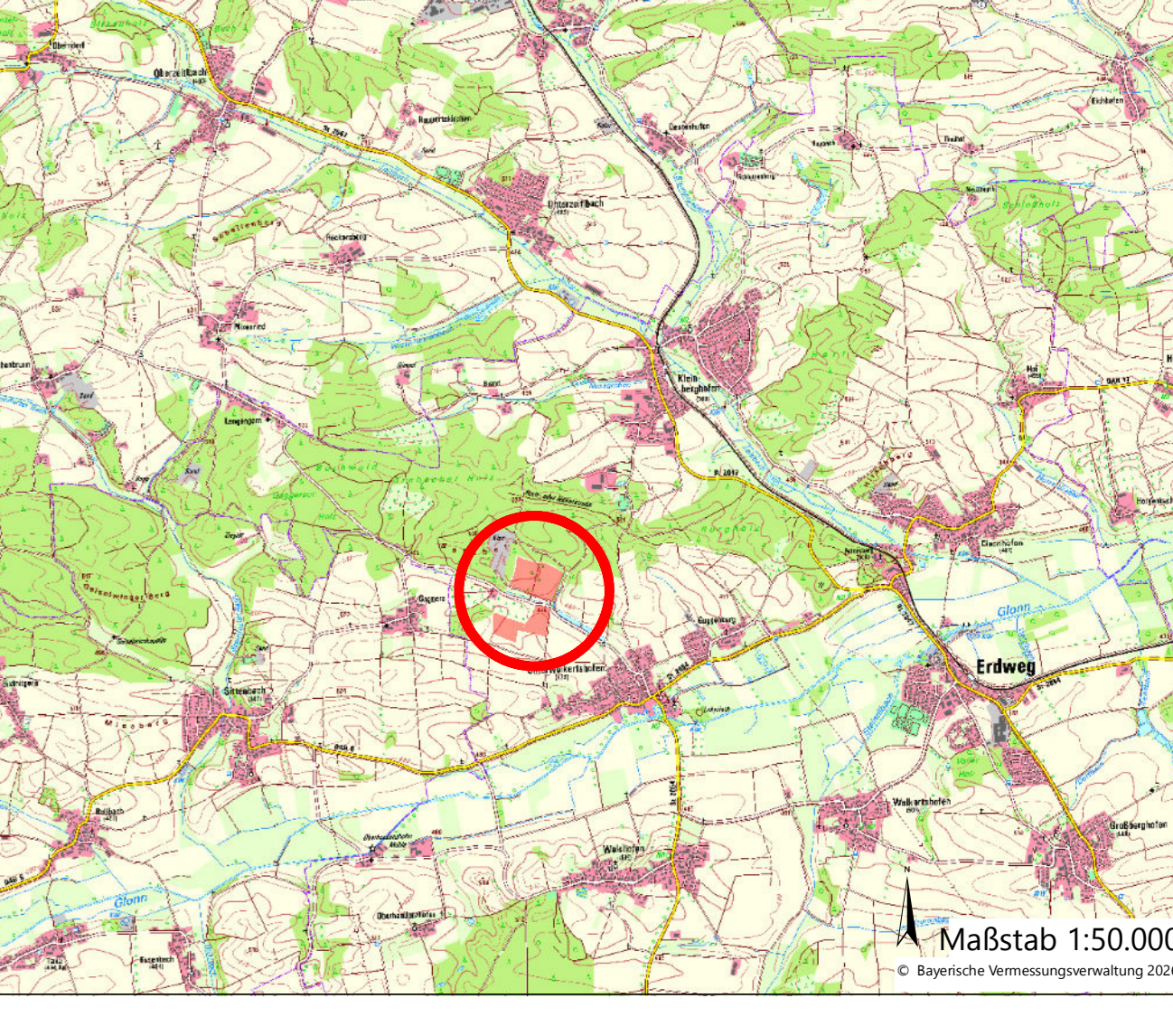
Ausgefertigt Erdweg, den (Siegel)

Christian Blatt, 1. Bürgermeister(in)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bauleitplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bauleitplan 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 Bauleitplan 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Erdweg, den (Siegel)

Christian Blatt, 1. Bürgermeister(in)



Gemeinde Erdweg Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Unterweikertshofen"

mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan
Gemarkung: Unterweikertshofen
Flurstücksnummer: 195 (TF), 196 (TF), 197 (TF), 222, 229 und 230

Vorentwurf Fassung vom 19.05.2026

Gemeinde Erdweg Rathausplatz 1 85253 Erdweg
PUNCTO plan Bauleitplanung Ausgabiger Straße 17 86651 Aichach