

Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die in der Planzeichnung enthaltenen textlichen Festsetzungen maßgebend. Grundlage des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZV) und die Bayerische Bauordnung (BayBO), jeweils in der zur Zeit der Planauslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB geltenden Fassung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in Ergänzung der Planzeichen folgende Festsetzungen maßgebend:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurnummer 1090/22 (Gem. Langdorf) und 670/8 (Gem. Brandten).

1.1 Art der baulichen Nutzung

- Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO.
- Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken für Wechselrichter/Trafostationen sowie untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundfläche der möglichen Gebäude und baulichen Anlagen darf einen Wert von 100 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Sondergebietsfläche frei wählbar.

1.3 Bauweise

Funktionsbedingt gemäß Plandarstellung.

Verwendung von Schraub- und Rammfundamenten (für Modulhalterung).

Maximale Modulhöhe 3,50 m.

1.4 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO, soweit sich nicht aus den Festsetzungen andere Abstände ergeben.

1.5 Zufahrten

Es werden keine neuen Zufahrten für das Vorhaben geplant. Als Zugang zum Geltungsbereich werden die bestehenden land- bzw. forstwirtschaftlichen Zufahrten genutzt. Die Zufahrt innerhalb des Geltungsbereichs wird mit sickerfähigen Belägen ausgeführt.

1.6 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 maximale Firsthöhe wird auf 4,00 m ab der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt.
- Neue Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserdurchlässig als Schotterrasenflächen oder mit wasserdurchlässigen Decken zu befestigen.

1.7 Blendwirkung, elektromagnetische Felder, Lärm

Elektromagnetische Felder der Anlage sind so auszuführen, dass die Schutz- und Vorsorgewerte gemäß 26. BImSchV eingehalten werden. Es ist eine Vorher- und Nachhermessung durchzuführen. Diese geht zu Lasten des Investors. Bei einer Überschreitung der Grenzwerte erfolgt unverzüglich eine Weiterleitung an das Landratsamt Regen.

PV-Module sind so zu errichten und zu betreiben, dass keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen infolge Lichteinwirkung durch Lichtreflektionen und Blendwirkung für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft auftreten. Es wird empfohlen zur Vermeidung und zur Minderung bodennaher Lichtreflektionen dem Stand der Lichtminderungstechnik und gegen Blendwirkung entsprechend entspiegelte bzw. reflektionsarme Module und Befestigungsbauteile zu verwenden bzw. einzusetzen. Sollte es wider erwartend je nach Sonnenstand zur Blendwirkung durch Module der Photovoltaikanlage kommen ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch Heckenpflanzung, Schilfrohmatten oder dergleichen) sicherzustellen, dass diese Blendwirkung vermieden wird.

Bei bestimmungsgemäßen Betrieb einer Photovoltaikanlage stellen Wechselrichter und Trafo die Hauptgeräuschquellen dar. Vom Landesamt für Umwelt wurden Schallleistungspegel ermittelt, aus denen sich ergibt, dass bei einem Abstand des Trafos bzw. Wechselrichters von rund 20 m zur Grundstücksgrenze die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein reines Wohngebiet am Tag sicher unterschritten werden. (Praxisleitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik Freiflächenanlagen, LfU, Stand Januar 2014). Der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung beträgt mehr als 20 m. Die zu erwartenden Lärmimmissionen liegen somit unter den gesetzlichen Vorgaben.

1.8 Einfriedungen

Einfriedungen sind ohne Sockelmauer herzustellen.

Umzäunung barrierefrei für Kleinsäuger (Zaunabstand vom Boden mind. 15 cm)

Zaunart:

Einfriedungen sind als Gitter- und Maschendrahtzäune zulässig.

Die Abstände zu den Grundstücksgrenzen sind im Plan dargestellt.

Zaunhöhe:

Maximal 2,00 m über Gelände und einem Übersteigschutz zulässig.

Zaunlore:

In Bauart der Zaunkonstruktion.

1.9 Werbeanlagen

- Eine Werbetafel ist nur als Informationstafel zulässig.
- Die Ansichtsfläche vorne darf max. 1,0 m² betragen.
- Leuchtreklame, grelle Farben und Wechsellicht sind unzulässig.

1.10 Aufschüttungen, Abgrabungen

- Auf natürlichen Geländeverlauf ist zu achten.
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer maximalen Höhenabweichung vom natürlichen Gelände- verlauf von 1,0 m zulässig, soweit sie zur Aufstellung der Solarmodule aus technischen Gründen erforderlich sind.
- Übergänge zwischen Auffüllungen und Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind als Bösch- ungen herzustellen.

1.11 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 For- schungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die Abstandzone von 2,5 m beiderseits von Erdkabeln (bei 110 kV Leitungen 5 m) ist von Pflanzungen und Eingriffen in den Boden freizuhalten.

Der Beginn aller Maßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist den Spartenträgern rechtzeitig zu melden. Sollte eine zusätzliche Leitungsverlegung in öffentlichen Straßengrund der Gemeinde Lang- dorf oder anderer Gemeinden notwendig werden, ist dies rechtzeitig vor Baubeginn bei der Gemeinde zu bean- tragen. Ein entsprechender Nutzungsvertrag ist abzuschließen.

1.12 Wasserwirtschaft

Die Versickerung von Oberflächenwasser hat auf dem Grundstück zu erfolgen. Ein evtl. Umgang mit wasserge- fährdenden Stoffen (z.B. Öle im Bereich von Trafos und/oder Wechselrichtern) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachgebiete (Bundesanlagenverordnung - AwSV) zu erfolgen.

- Das von der Photovoltaikanlage abfließende Niederschlagswasser ist breitflächig auf dem Grundstück zu ver- sicken (§ 55 Abs. 2 WHG).
- Tiefgründige Fundamente sind auf eine maximale Tiefe von 1,6 m zu beschränken.
- Transformatoren sind als Trockentransformatoren oder Transformatoren mit Esterfüllung auszuführen.
- Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist auf den Grundstückflächen verboten.

1.13 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 Langdorf wieder herzustellen.

1.14 Entsorgung

Zum Anfall von Schadmodulen bzw. zu deren ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung sind auf Anordnung des technischen Umweltschutzes des Landkreises Regen geeignete Nachweise vorzulegen.

Textliche Festsetzungen

2. Sonstige Festsetzungen

2.1 Oberboden

Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung dieser baulichen Anlage, sowie bei Veränderung der Oberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer sinnvollen Verwertung bei Rekultivierungsarbeiten im Zuge der Baumaßnahme zuzuführen.

2.2 Trafogebäude/Solargrünflächen

Die Trafogebäude sind die einzigen festen Gebäude im Solarpark.

Die Streifen zwischen den Solartischen sollen als extensive Grünflächen ausgebildet werden. Eine Düngung dieser Flächen ist nicht zulässig.

3. Durchführungsvertrag/Rückbauverpflichtung

a) Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist zwischen der Gemeinde Langdorf und dem Vorhabensträger ein Durchführungsvertrag abzuschließen.

b) Die Nutzung des Sondergebietes "SO Freiflächen-Photovoltaikanlage Paulisöge" ist nur solange zulässig wie die Stromerzeugung aufrecht erhalten wird. Bei einer dauerhaften Aufgabe der PV-Nutzung sind sämtliche baulichen und technischen Anlagen einschließlich elektrischer Leitungen, Fundamente und Einzäunung rückstandsfrei zu entfernen. Für die Bepflanzung gilt keine Rückbauverpflichtung. Nach Beendigung der Nutzung als Photovoltaik-Freiflächenanlage soll die Fläche anschließend wieder land- und forstwirtschaftlich genutzt werden. Eine entsprechende Rückbauverpflichtung und diesbezügliche dingliche Absicherung ist von der Gemeinde Langdorf sicherzustellen.

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sowie alle Grünflächen im Baufeld sind mit standortgemäßen Saatgut als extensives Grünland herzustellen und zu erhalten (alt. Sukzession). Die Flächen sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen, das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Alternativ ist eine Beweidung zulässig (ohne Fütterung). Eine Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Soweit eine extensive Beweidung der Fläche unter den Modulen beabsichtigt ist, besteht im Einzelfall die Möglichkeit einer Befreiung von der Festsetzung zur Bodenfreiheit der Einfriedung, die aus Gründen der Durchlässigkeit für Kleinsäuger getroffen werden soll.

Die Pflanzungen auf privaten Grünflächen sind in der auf die Fertigstellung der technischen Anlagen folgende Vegetationsperiode durchzuführen (siehe Artenliste) und bis zu ihrer Bestandssicherung entsprechend zu pflegen. Maßgeblich hierfür ist das Datum der Inbetriebnahme der Anlage. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode zu ersetzen, wobei die Neupflanzung ebenfalls den Güteanforderungen zu entsprechen haben und arttypisch zu entwickeln sind.

4.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

a) Die Heckenpflanzung hat sich an der potentiellen natürlichen Vegetation (siehe Artenliste) zu orientieren. Es sind autochthone Pflanzen zu verwenden. Die Strauchreihen außerhalb des Sicherheitszaunes sind mit einem Wildschutzzaun einzufrieden, der bis zum Boden reicht und vor Wildverbiss schützt. Der Wildschutzzaun ist mindestens 5 Jahre funktionsfähig zu erhalten und soll nach ausreichender Entwicklung der Pflanzung entfernt werden.

b) Für Ansaat ist autochthones Saatgut mit regionalen Herkünften zu verwenden. Der Herkunftsnachweis für das autochthone Saatgut zur Ansaat der Ausgleichsfläche ist gegenüber der unteren Naturschutzbehörde zu erbringen.

c) Auf den Ausgleichsflächen ist darauf zu achten, dass sich keine Neophyten (z.B. Goldrute, Riesen-Bärenklau, Springkraut, Ambrosia) ansiedeln. Eine regelmäßige Kontrolle und gegebenenfalls nötige Bekämpfungen der Neophyten, am besten im Frühsommer (vor der Blüte), sind durchzuführen.

d) Die Pflanzungen auf der Ausgleichsfläche sind in der auf die Fertigstellung der technischen Anlagen folgende Vegetationsperiode durchzuführen. Maßgeblich hierfür ist das Datum der Inbetriebnahme der Anlage.

e) Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu erhalten und bis zum Erreichen des Entwicklungsziels entsprechend zu pflegen. Bis zum Erreichen des Entwicklungsziels wird ein Zeitraum von 15 Jahren für angemessen gehalten.

f) Die Kompensationsmaßnahme ist durch die Gemeinde Langdorf mit Inkrafttreten an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

4.3 Artenliste

Fremdländische Koniferen wie Thujen oder Scheinzypressen, bzw. züchterisch beeinflusste Gehölze wie Trauer-, Hänge- und Säulenformen sind nicht zulässig.

Bäume, Heister 3xv, m.B., 12/14:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum latana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Echter Schneeball

Straucharten: Sträucher 2xv., o.B., 60-100

Nadelgehölze aller Art, hängende und buntlaubige Arten und Sorten sind im gesamten Gebiet unzulässig.