

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (1/4)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. § 11 Abs. 2 BauNVO. Zulässig ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen mit Kleinbauwerken für Wechselrichter, Trafostation, Stromspeicher, Übergabestationen und Einfriedungen sowie untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich und unmittelbar zweckdienlich sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximalen Höhen sind ab natürlicher Geländeoberkante zu messen.

Maximale Modulhöhe: 3,9 m

Maximale Firsthöhe sonstiger Gebäude: 4,0 m

Maximal zulässige GRZ = 0,6

Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die gesamte Fläche des festgesetzten Geltungsbereiches maßgeblich. Bei der Berechnung der Grundfläche sind jeweils die von den Modulen und sonstigen baulichen Anlagen überragten Flächen anzurechnen, nicht jedoch die unbefestigten Wege bzw. Abstandsflächen zwischen den Modulreihen.

Die Grundfläche der möglichen Nebengebäude und baulichen Nebenanlagen, inklusive Stromspeicher, darf pro Teilfläche des Geltungsbereiches einen Wert von 300 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der eingezäunten Fläche und außerhalb des wassersensiblen Bereiches frei wählbar.

1.3 Abstandsflächen

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

1.4 Gestaltung der baulichen Anlagen

Modulabstand zum Boden mind. 0,8 m

Verwendung von Schraub- oder Rammfundamenten

Modulausrichtung nach Ost - West und Süden

Die Nebengebäude sind landschaftsgebunden zu gestalten und mit einem Flachdach oder Satteldach zu versehen. Die max. Firsthöhe wird auf 4,0 m ab der natürlichen Geländeoberkante festgesetzt. Neue Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserdurchlässig als Schotterrasenflächen oder mit wassergebundener Decke zu befestigen. Die Reihen der Photovoltaikanlage sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Innerhalb des wassersensiblen Bereiches sind Profile aus Edelstahl oder Kunststoff auszuführen. Außerhalb des wassersensiblen Bereiches sind mit einer Zink-Aluminium-Magnesium Legierung beschichtete Stahlprofile (Magnetis) gemäß dem Stand der Technik zu verwenden, um übermäßige Stoffeinträge zu vermeiden.

1.5 Einfriedungen

Zaunart: Die Flächen sind mit einem Metallzaun (z. B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun) mit optionalem Übersteigenschutz plangemäß einzuzäunen. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 20 cm betragen.

Zaunhöhe: Die Zaunhöhe darf max. 2,0 m über dem natürlichen Geländeverlauf betragen.

Zauntore: Zauntore sind zulässig in der Bauart der Zaunkonstruktion.

Zaunpfosten: Die Zaunpfosten aus verzinktem Stahl sind in Betoneinzelfundamenten zu versetzen.

1.6 Grünordnung und naturschutzfachliche Maßnahmen

Vor Baubeginn ist die Sicherung der zu erhaltenden Bereiche sowie die Befahrbarkeit der Fläche durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. Die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen sind spätestens nach einer Vegetationsperiode nach Herstellung der Funktionstüchtigkeit der Anlage zu realisieren. Bei Verlust einer Pflanzung ist gleichwertiger

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (2/4)

Ersatz spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu leisten. Der Abschluss der Maßnahmen ist dem Landratsamt Regen zur Abnahme anzuzeigen. Im gesamten Geltungsbereich ist auf Düngung, Mulchen und Pflanzenschutzmittel zu verzichten.

1.6.1 Extensiv genutzte Wiese im Bereich der Photovoltaikanlage

E1: Im eingezäunten Bereich ist ein mäßig extensiv genutztes Grünland anzustreben. Das bestehende Grünland ist in den ersten 5 Jahren durch eine 2 bis 3-schürige Mahd mit Abtransport des Mähguts auszumagern. Anschließend hat eine Ansaat mit autochthonem Saatgut (Herkunftsregion 19 (Bayerischer Wald) zu erfolgen. Die Flächen sind durch eine 1- bis 2-schürige Mahd zu pflegen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Alternativ kann eine Beweidung durchgeführt werden. Stromkabel müssen so verlegt und die Solarmodule so angeordnet sein, dass eine mögliche Verletzung der Weidetiere ausgeschlossen werden kann. Im Falle einer Beweidung ist ein Weidekonzept mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Eine Beweidung darf nur während der Vegetationszeit mit max. 1 GV/ha und ohne Zufütterung und Düngung erfolgen.

1.6.2 Eingrünung

E2: Zur Eingrünung der Anlagen ist eine 2-reihige Hecke zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,0 m x 1,5 m. Es sind mind. 6 verschiedene Arten aus der unten aufgeführten Pflanzliste zu verwenden (heimische Pflanzen des Vorkommensgebietes 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“). Mit der vorgesehenen Eingrünung wird der negativen Beeinträchtigung hinsichtlich des Landschaftsbildes entgegengewirkt und hochwertige Strukturen auf ehemaligem Ackerland geschaffen. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist auf den gesamten Flächen zu verzichten.

Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Pflanzung durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Nach Anwuchserfolg verpflichtet sich der Betreiber die Schutzmaßnahmen zu entfernen. Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Baubeginn umzusetzen.

Pflanzqualität:

Sträucher: v. Str., mind. 3-5 Triebe, 50-100 cm

Es sind autochthone Arten aus folgender Pflanzliste zu verwenden:

Sträucher:

Euonymus europaea	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehndorn
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflege: Es sind keine Pflege-, und Umbaumaßnahmen auf den Grünflächen zulässig, welche der Erreichung des Zielzustandes entgegenstehen. Fremde Gehölzaufwüchse und invasive Arten sind dauerhaft mechanisch (z.B. durch Ausmähen) zu bekämpfen. Es ist auch sicherzustellen, dass hier keine Beeinträchtigungen erfolgen, z. B. durch Entsorgung von Grünschnitt, Nutzung als Lagerfläche, Gartenfläche oder Freizeitfläche.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (3/4)

1.6.3 Altgrassaum

E3: Entlang des Krebsbaches ist ein 5 m breiter Streifen als Altgrassaum zu entwickeln. Es hat eine Ansaat mit autochthonem Saatgut der Herkunftsregion 19 (Bayerischer und Oberpfälzer Wald) zu erfolgen. Die Flächen sind durch eine 1-schürige Mahd im Herbst zu pflegen. Dabei sind jährlich abwechselnd 30% der Fläche zu belassen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

1.6.4 Entwicklung eines extensiv genutzten Grünlands

E4: Das bestehende Grünland ist in den ersten 5 Jahren durch eine 2 bis 3-schürige Mahd mit Abtransport des Mähguts auszumagern. Anschließend hat eine Ansaat mit autochthonem Saatgut (Herkunftsregion 19 (Bayerischer Wald) zu erfolgen. Die Fläche ist durch eine jährliche 1 bis 2-schürige Mahd zu pflegen. Eine Reduzierung auf eine einmalige Mahd ist nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Das Mähgut ist abzutransportieren. Der erste Schnitt hat in den ersten 5 Jahren vor dem 15.06. erfolgen. Danach darf der erste Schnitt nicht vor dem 1. Juli erfolgen. Bestehende Gehölze sind zu erhalten. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. 2 Jahre nach Grünlandansaat ist eine Kontrolle des Anwuchserfolges durchzuführen. Eine Kartierung der Ausgleichsflächen im Abstand von 3-5 Jahren ist so lange umzusetzen, bis die Entwicklung hin zum Zielzustand absehbar ist. Die Monitoringberichte sind der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen. Bei Bedarf sind Maßnahmen zur Erreichung des Zielzustandes mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

1.6.5 Erhalt und Entwicklung Gehölzfläche

E5: Die bestehenden Gehölze sind zu erhalten und ggf. durch Neupflanzungen zu entwickeln. Der natürliche Anflug und Aufwuchs heimischer Gehölze ist erwünscht.

Auswahl möglicher Laubbäume:

	Berg-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Schwarzerle
Alnus glutinosa	Hängebirke
Betula pendula	Rot-Buche
Fagus sylvatica	Stiel-Eiche
Quercus robur	

Eingriff und Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichs der geplanten Photovoltaikanlage wird der Leitfaden zur Bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Stand: 05.12.2024) in Kombination mit dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021) herangezogen. Die Wertepunkte (WP) des Biotop- und Nutzungstyps (BNT) der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Intensivgrünland) liegen demnach bei 3. Die Grundflächenzahl (= GRZ) beschreibt das Maß der baulichen Nutzung und ist bei den beplanten Flächen verschieden. Daher wurde für das Bau Feld eine eigene Berechnung des notwendigen Ausgleichsbedarfs durchgeführt. Unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen und Grünordnungsmaßnahmen ist ein Planungsfaktor von minus 80 % anzusetzen. Der nach § 1a Abs. 3 in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB erforderliche Ausgleich über 8.949 WP wird über Ausgleichsflächen erbracht.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (4/4)

1.7 Durchführungsvertrag und Folgenutzung

Der Vorhabensträger hat sich gegenüber der Gemeinde (§ 12 BauGB) im Durchführungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag zu verpflichten, sofern die Gemeinde oder Dritte eine Weiterführung der Nutzung nicht beabsichtigten, die Anlagen nach dauerhafter Aufgabe der Nutzung rückzubauen. Sämtliche bauliche Konstruktionsteile sind dann zu entfernen und Bodenversiegelungen zu beseitigen. Nach Nutzungsende ist das Grundstück wieder der landwirtschaftlichen Nutzung 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 Kompensationsmaßnahmen sind solange zur Verfügung zu stellen, wie der Eingriff wirkt.

1.8 Flurschäden

Die öffentlichen Feldwege, die durch die Baumaßnahme beansprucht werden, sind durch den Betreiber entsprechend dem ursprünglichen Zustand und in Absprache mit der Gemeinde Langdorf wiederherzustellen.

1.9 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unzulässig.

1.10 Entsorgung

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

1.11 Naturschutzrechtliche Erlaubnis Landschaftsschutzgebiet

Durch den Bauherren ist eine naturschutzrechtliche Erlaubnis nach § 6 Abs. 2a der Verordnung über das "Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald" zu beantragen.

1. TEXTLICHE HINWEISE (1/2)

2.1 Land- und Forstwirtschaft

Der Betreiber grenzt an land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Steinschlag, Baumfall/- sturz, Astabbruch und evtl. Verschmutzungen aus der Land- und Forstwirtschaft (z.B. Staub) entschädigungslos hinzunehmen. Dadurch bedingte Verunreinigungen und Sachschäden der Solarmodule müssen vom Betreiber geduldet werden. Reinigungskosten dürfen nicht auf die umliegenden Land- und Forstwirte abgewälzt werden. Eine Haftung der angrenzenden Land- und Forstbewirtschafter 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 land- und forstwirtschaftlichen Emissionen und Baumfall- und sturzereignissen Schaden am Solarpark entsteht. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Land- und Forstwirtschaft auf den der Photovoltaikanlage benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden.

2.2 Wasserwirtschaft

Die Versickerung von Oberflächenwasser erfolgt auf dem Grundstück. Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden 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 (Anlagenverordnung- AwSV) zu erfolgen.

2.3 Energie

Mittel- und Niederspannung:

Es ist vorgesehen, eine Transformatorstation auf dem Planungsgebiet zu errichten. Für die Transformatorstation benötigt der Vorhabensträger, je nach Stationstyp eine Fläche von 18 m² bis 35 m².

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 Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die Abstandszone von 2,50 m beiderseits 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 Leitungsverlegung in öffentlichen Straßengrund der Gemeinde Langdorf oder anderer Gemeinden oder Städten notwendig werden, ist dies rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen. Ein entsprechender Nutzungsvertrag ist abzuschließen.

2.4 Grenzabstände Bepflanzung

Auf die Einhaltung der Grenzabstände gemäß Art. 47 „Grenzabstand von Pflanzen“ und Art. 48 „Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken“ AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze) und dessen Ausnahmen in Art. 50 wird hingewiesen.

2.5 Bodendenkmäler

Eventuell auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

2.6 Zufahrten

Als Zugang zum Geltungsbereich werden die bestehenden landwirtschaftlichen Zufahrten genutzt.

1. TEXTLICHE HINWEISE (2/2)

2.7 Altlasten

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 Regen bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

2.8 Brandschutz

Es gelten die Vorgaben der BayBO Art. 5 in Verbindung mit den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehren auf Grundstücken DIN 14090 in der aktuellen Fassung.

Zufahrten:

Die notwendigen Zufahrten müssen so ausgeführt werden, dass sie mit Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t, einer Länge von 10 m und einer Breite von 2,5 m zügig befahren werden können.

2.9 Bodenkundliche Baubegleitung

Bei Eingriffen > 0,5 ha ist gemäß DIN 19639 in der Planungs- und Ausführungsphase sowie beim Rückbau eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept vorzusehen.

2.10 Bodenschutz

Die LABO-Arbeitshilfe „Bodenschutz bei Standortauswahl, Bau, Betrieb und Rückbau von Freiflächenanlagen für Photovoltaik und Solarthermie“ ist zu beachten.