

Tiere und Pflanzen	Gering
Boden	Positiv
Wasser	Gering
Klima und Luft	Gering
Landschaft	Mittel
Kultur- und Sachgüter	Gering

5 Textliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gemäß §11 Abs. 2 BauNVO
- Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken, die für den technischen Betrieb der Photovoltaikanlage erforderlich sind (Trafogebäude).
- Einfriedung

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB)

Die Grundfläche der möglichen Gebäude im Geltungsbereich darf in der Summe nicht einen Wert von gesamt 100 qm nicht überschreiten.

Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Sondergebietsfläche frei wählbar. Max. Firsthöhe der Gebäude wird auf 3,5 m festgesetzt.

GRZ= 0,27

5.3 Bauweise Module

Fest aufgeständerte Modultische mittels Rammfundamenten gegründet in Reihen. Die Reihen der Photovoltaikanlage sind er natürlichen Hangbewegung anzupassen. Grundstücksfläche gesamt: 9.999 qm, umzäunte Fläche davon 8.855 qm.

Maximale Modulhöhe ist 3,50 m über natürlichem Gelände

Gemittelter Reihenzwischenraum: 4,36 m

Mindestabstand zu Boden= 0,80 cm

5.4 Rückbau und Folgenutzung (§ 9 Abs. 2 Bau GB)

Die Anlage ist nach Nutzungsaufgabe zurückzubauen und die Bauteile nach den geltenden Regeln zu entsorgen. Der Rückbau muss innerhalb von 12 Monaten nach Stilllegung der Anlage vorgenommen werden. Als Folgenutzung ist eine landwirtschaftliche Nutzung vorzusehen.

6 Gestalterische Festsetzungen (Art 81 BayBO)

6.1 Dachform, Dachneigung Gebäude

- Flach- oder Satteldach zulässig, DN 5° und 33°

6.2 Dachdeckung Gebäude

- Material und Farbe beliebig
- Zink-/ Blei- und Kupferdeckung unzulässig.

6.3 Einfriedungen

Zaunart: Das Grundstück ist mit einem verzinkten Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun, plangemäß (innerhalb der Gehölzpflanzung) einzuzäunen.

Der Abstand zwischen Bodenoberfläche und Zaununterkante muss mindestens 15 cm betragen.

Zaunhöhe: max. 2,50 m Höhe über Gelände.

Zauntore: in Bauart der Zaunkonstruktion

6.4 Abgrabungen und Aufschüttungen

Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden. Bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten wird eine fachliche Baubegleitung empfohlen, die das anstehende Erdreich organoleptisch beurteilen kann.

7 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

7.1 Grünordnung und naturschutzfachliche Maßnahmen

1. Pflanzqualitäten und Umfang (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 + 25 BauGB)

1.1 Allgemeines

- Ausgewiesene Vegetationsflächen müssen den planlichen und textlichen Festsetzungen angepasst werden. Das betrifft u.a. das Anlegen der Pflanzflächen, das Sichern und auch die dauerhafte Erhaltung und Pflegen der bepflanzten Flächen
- Nachpflanzungen müssen dem Grünordnungsplan mit den geforderten Qualitäten entsprechen

1.2 Vollzugsfrist

Pflanzmaßnahmen und Einsaaten auf der Eingriffsfläche sind in der dem Bauende folgenden Pflanzperiode durchzuführen oder müssen spätestens ein Jahr nach der Fertigstellung der Anlagen fachgerecht abgeschlossen werden.

1.3 Bestandsicherung

Vorhandene Baum- und Pflanzbestände (generell Vegetationsbestände) sind zu erhalten, pflegen und vor Schäden zu schützen

1.4 Neupflanzungen und Erhaltungsgebot

Sämtliche Bepflanzungen und Neupflanzungen sind fachgerecht im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Beschädigung zu schützen.

Bei Ausfällen von über 15% muss eine Nachpflanzung, derselben Größenordnung wie im Bestand, erfolgen.

Pflanzung einer durchgehenden 2-reihigen Hecke aus heimischen Sträuchern, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m, Einzäunung gegen Wildverbiss, Gesamtbreite 5 m

2. 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. 25%.

Pflanzweite in Gehölzpflanzungen: 1,0 – 1,5m.

Insgesamt sind mindestens 7 verschiedene Gehölzarten zu verwenden.

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 plenterartiger Rückschnitt der Hecke ist frühestens nach 10-15 Jahren im Turnus (max. 10 m Länge) und auf maximal ein Drittel der Gesamtlänge zulässig.

Zu verwendende Gehölzarten:

Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggrifflinger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Bäume:

Acer platanooides	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

Unzulässige Pflanzenarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Landschaftsfremde und hochwüchsige Pflanzenarten (auffällige Laub- und Nadelfärbung, ausgefallene Wuchsform), wie zum Beispiel Edelfichten, Zypressen, Thujen, Trauerformen und Hängeformen in jeglicher Art dürfen nicht gepflanzt werden.

3. Wiesenflächen bzw. Wiesensaum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Neuansaat sind mit standortgerechtem autochthones Pflanz- und Saatgut, mit entsprechenden Kräutern und Staudenanteil als auch mit blühenden Pflanzenarten auszuführen und zu pflegen.

Zielzustand :G 212 GU 651 L- arten- und blütenreiche Mähwiese

In den ersten 2 Jahren ist zur Ausmagerung eine 2-3-malige Mahd durchzuführen. Beispielsweise durch Saat von zehrendem Getreide (z.B. Hafer). Dann erfolgt die Ansaat ggf. von Übertrag des Heumulch- oder Heudruckmaterials oder Ansaat mit Regiosaatgut.

Pflege der Flächen mit 2-schüriger Mahd, der erste Schnitt nicht vor dem 15.06. des Jahres, unter Verwendung von insektenfreundlichem Mähwerk (Schneidtechnik/ Messerbalkentechnik) und ca .10 cm Schnitthöhe, alternativ Beweidung.

Im Falle einer Beweidung der Fläche ist vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, um eine standortangepasste Beweidung zu gewährleisten (Weidetiere und Dichte) Zudem sind die Vorgaben des Landesamtes für Umwelt zur wolfsabweisenden Zäunung bei einer Beweidung der Anlage zu beachten und einzuhalten.

Das Mahdgut ist abzuführen. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

Saumentwicklung (E3)

Die Begrünung des Saumstreifens erfolgt durch Aufbringen von samenhaltigem Heumulch-/ 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 geeignetes Material zur Verfügung stehen, ist eine Ansaat mit Regiosaatgut 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 Mähgang sind 10% der Fläche als Rückzugsbereich zu belassen (rotierender Brachestreifen). Das Mahdgut ist abzutransportieren, Mähwerk und Schnitthöhe wie oben bei Wiesenfläche. Auf eine Düngung ist zu verzichten.

Schlegeln, Mulchen oder Beweidung sind nicht zulässig.

4. Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grundstückszufahrten und Feldwege sind versickerungsfähig zu gestalten. Darüber hinaus müssen die Zufahrten zur Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin uneingeschränkt (Breite, Tragfähigkeit, Kurvenradien) sichergestellt werden.

5. Sicherstellen von Pflanzräumen:

Folgende Pflanzräume sind sicher zu stellen:

Gehölze: 20 bis 30 cm

Kleinbäume: 150 x 150 x 80 cm

6. Grenzabstände:

Die Grenzabstände sind gemäß der gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten:

Zu landwirtschaftlichen Grundstücken:

0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von maximal 2,0 m

2,0 m bei Einzelbäumen und Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m

2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von maximal 2,0 m

4,0 m bei Einzelbäumen und Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m

7. Monitoring

Die Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) sollen auf bisher nicht vorhersehbare Auswirkungen abzielen.

Das Monitoring wird durch die Gemeinde durchgeführt. Art, Umfang und Zeitpunkt des Monitoring, sowie die Dokumentation bestimmt die Gemeinde selbst.

Folgende Maßnahmen sind zu überwachen:

- die Entwicklung der festgesetzten Pflanzungen und der Wiesenfläche im Bereich der PV-Anlage mit ggf. Anpassung der Flächenpflege
- Änderungen zu den festgesetzten Pflegemaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Pflicht des Monitoring ist erfüllt, wenn der angestrebte Zielzustand erreicht ist.

8 Textliche Hinweise

8.1 Landwirtschaft

Das Plangebiet ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Sämtliche Emissionen wie z.B. Verschmutzung, Staub und Steinschläge auf Modulen sind entschädigungslos zu dulden.

Eine Haftung der angrenzenden Land und Forstbewirtschafter ist im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung 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 Schaden am Solarpark entsteht. Grundsätzlich ist ein ordnungsgemäße Land- und Forstwirtschaft auf den der Photovoltaikanlage benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden.

8.2 Wasserwirtschaft (§9Abs. 1 Nr. 16 Bau GB)

Niederschlagswasser ist unter Beachtung der technischen Regelwerke und Anforderungen in den Untergrund zu versickern.

Eine Reinigung der Module ist nur mit biologisch abbaubaren Reinigungsmitteln zugelassen.

Vor Baubeginn sollte der Grundwasserstand geprüft werden, da der Eintrag von Stoffen (insbesondere Zink) aus der Tragkonstruktion vermieden werden soll.

Das von zulässigen Wirtschaftsgebäuden, Modulen und / oder Wegerschließungen anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser ist unter Beachtung der technischen Regelwerke und Anforderungen innerhalb des Geltungsbereiches breitflächig zu versickern (z.B. breitflächige Ableitung in benachbarte Grünflächen).

8.3 Zeitliche Begrenzung der Nutzung und Festsetzung der Folgenutzung

Der Bauherr verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde im Durchführungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag, sofern die Stadt oder Dritte eine Weiterführung der Nutzung nicht beabsichtigen, nach Aufgabe der Photovoltaiknutzung zum Rückbau der Anlage. Sämtliche bauliche Konstruktionsteile sind dann zu entfernen und evtl. Bodenversiegelungen zu beseitigen.

Die Anforderungen an den Bodenschutz bei Baumaßnahmen nach DIN 19639 und ggf. DIN 18915 sind zu beachten. Es wird für den Rückbau eine bodenkundliche Baubegleitung und ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 empfohlen.

Nach Nutzungsende und Abbau der Anlage kann die Fläche wieder als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird damit aufgehoben und verliert seine Gültigkeit.

Für die Zulässigkeit einer Beseitigung der Bepflanzung sind die zum Beseitigungszeitpunkt geltende Regelungen maßgeblich.

8.4 Blendwirkung, elektromagnetische Felder

Elektrische Installationen innerhalb und zum Abschluss der Anlage sind so auszuführen, dass hinsichtlich auftretender elektromagnetischer Felder die Schutz- und Vorsorgewerte der 26. BImSchV eingehalten werden.

8.5 Flurschäden

Die öffentlichen Feld- und Waldwege, die durch die Baumaßnahme beansprucht werden, sind durch den Betreiber in Absprache mit der Gemeinde Zachenberg in ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

8.6 Brandschutz

Flächen und Zufahrten für die Feuerwehr muss DIN 14090 entsprechend gestaltet und ausgeführt werden. Jegliche baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und / oder Wege für die Feuerwehr erreichbar sein. Durch den Betreiber muss in Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Regen ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 zu erstellen.

Literaturverzeichnis / Quellen:

- Bayerische Bauordnung (BayBO), Fassung vom 14.08.2007 und 10.02.2023
- Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990), zuletzt geändert am 04.01.2023 - Baugesetzbuch (BauGB), Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 04.01.2023
- Landesentwicklungsprogramm Bayern, mit Teilfortschreibung vom 15.11.2022
- Regionalplan Region 14 München, mit Teilfortschreibung, zuletzt geändert 11.02.2019
- Geoportal.bayern.de/bayernviewer
- Praxisleitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik - Freiflächenanlagen, Bayer. Landesamt für Umwelt/ 2014

Planung:

Samberger Stallinger
Architekten Partnerschaft mbB
Silberacker 44a
94469 Deggendorf
Tel: 0991-8242
Fax: 0991-32311
E-Mail: info@s2-ap.de

Deggendorf, 28.08.2024

.....

.....