

Festsetzungen durch Planzeichen

Nutzungsschablone

Sondergebiet

SO	Zweckbestimmung: Anlage zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie Zulässig sind Kollektoren mit Unterkonstruktion, Betriebsgebäude, Übergabestation, Einfriedung	max. Höhe der Module 3,90m
----	--	-------------------------------

Grundflächenzahl (GRZ)

0,50

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes (42.387 m²)

Baugrenze für Module (33.732 m²)

Baugrenze für Trafogebäude und Wechselrichter

Umzäunung mit z.B. Maschendrahtzaun (36.570 m²)

Entwicklung Extensivwiese mit eingelagertem Nasswiesenanteil
Begrünung gemäß T 2.3 (Mähgutübertragung oder Regioasengut); in den ersten 3 Jahren 3-malige Mäh pro Jahr, anschließend Pflege durch 1 bis 2 - malige Mäh pro Jahr, erster Schnitt nicht vor 15. Juni, 2. Schnitt im September; das Mähgut ist immer abzutransportieren, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern; Jährlich werden 20% der Fläche als Rückzugsbereich belassen (rotierende Brachefläche)

Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen (5.772m²)
Pflanzung einer 3-reihigen Strauchhecke mit standortheimischen Gehölzen gemäß beigefügter Artenliste und Vorgaben in den textlichen Festsetzungen T2.4; Breite der Pflanzzone: 6,00m

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Einfriedungen, bauliche Anlagen, Geländeänderungen, Freizeitanlagen, Nutzung als Lagerfläche sind nicht zulässig; Ausgleichsfläche für Nutzungsbedingte Eingriffe

Absperrbares Tor / Einfahrt

Geplantes Trafohäuschen (6,00x3,00x3,20m)

Nachrichtliche Darstellungen

Biotop 7244-1240-001 (Schilfröhricht in Geländekerbe westlich Birkenöd)

Landschaftsschutzgebiet bayerischer Wald

Stromkabel 0,40 kV der Bayernwerk Netz GmbH mit beidseitiger Schutzzone 50cm

Festsetzungen durch Text

T1 Festsetzungen Städtebau

T 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst die Grundstücke mit der Flurnummer 884 und 884/2 der Gemarkung Engolding und ergibt sich aus der Planzeichnung.

T 1.2 Art der baulichen Nutzung
Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie gem. § 11 Abs. 2 BauNVO. Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage sowie untergeordneter Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind (Transformator, Wechselrichter).

T 1.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
- Maximale Modulhöhe 3,90m (Gemessen ab OK Module bis OK natürlicher Geländeverlauf)
- Grundflächenzahl max. 0,50;
- Mindestabstand zum Boden: >80cm

Benötigte Gebäude wie Trafohaus, Wechselrichter etc. sind bis zu einer Grundfläche von max. 50m² je Anlage und mit einer Wandhöhe von max. 3,20m (ab vorhandenem Gelände bis OK Schnittpunkt Dachhaut und Wandfläche) zulässig.
- Dachneigung: 0-20°
- Dachform: Satteldach, Pultdach, Flachdach

T 1.4 Abstandsflächen
Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO.

T1.5 Einfriedungen
Das Grundstück ist mit einem Zaun plangemäß einzuzäunen. Zulässig sind Einfriedungen ohne durchlaufenden Zaunsockel. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mind. 15cm betragen. Die Einhaltung dieses Mindestabstands ist durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu gewährleisten. Zaunhöhe: max. 2,20m über Gelände. Zauntore sind in der Bauart der Zaunkonstruktion anzupassen.

T2 Festsetzungen Grünordnung

T 2.1 Pflege von Modulen, Aufständerungen, Freiflächen
Die Verwendung von chemischen Mitteln bei der Pflege von Modulen und Aufständerungen ist nicht zulässig. Gleiches gilt im Hinblick auf den Einsatz von Pestiziden im Bereich der Grünflächen.

T 2.2 Bodenschutz
Die Bauarbeiten sind bei geeigneten Witterungsverhältnissen mit ausreichender Tragfähigkeit des Untergrunds durchzuführen oder Anlage von Baustreifen. Für die Verankerung der Module kommen Punktfundamente oder Betonauflager zum Einsatz. Nach Beendigung der Bauarbeiten ist der Boden mit geeignetem Gerät (Grubber etc.) wieder aufzulockern.

T 2.3 Ansaaten, Anlage von Wiesenflächen innerhalb und außerhalb der Einzäunungen
Die Begrünung von Extensivwiesen und Saumstreifen erfolgt durch Aufbringen von samenhaltigem Heumulch-/ Heudruschmaterial aus der Region (Landkreis Deggendorf). Die Spenderfläche muss mindestens den Kriterien einer artenreichen Flachlandmähwiese entsprechen und frei von Neophyten sein. Die Spenderfläche ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Sollte kein geeignetes Material zur Verfügung stehen, ist eine Ansaat mit Regioasengut durchzuführen. Pflege durch 3 - malige Mäh in den ersten 3 Jahren, anschließend Pflege durch 1 bis 2 - malige Mäh pro Jahr. Die erste Mäh ist nicht vor dem 15. Juni durchzuführen. Je Mähgang sind 20% der Fläche als Rückzugsbereich zu belassen. Diese Brachefläche hat jährlich zu wechseln. Es ist ein insektenfreundliches Mähwerk (z.B. Balkenmäher) zu verwenden. Zudem ist die Schnitthöhe auf 10cm einzustellen. Alternativ ist eine Beweidung mit max. 1,0 GV/ha möglich. Sollte eine Beweidung in Erwägung gezogen werden, muss eine Beratung beim zuständigen Berater im Landratsamt (Untere Naturschutzbehörde und beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten durchgeführt werden. Stromkabel müssen so verlegt und die Solarmodule so angeordnet sein, dass eine mögliche Verletzung der Tiere ausgeschlossen werden kann.

T 2.4 Gehölzpflanzungen und -pflege
Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab aus dem Herkunftsgebiet D63 Oberpfälzer und Bayerischer Wald zu verwenden. Die Pflanzen für die festgesetzten Gehölzflächen sind aus der nachfolgenden Liste auszuwählen. Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden: Sträucher: 3-5 Triebe, 60 - 100 cm. Die Sträucher sind durchgehend zu pflanzen. Pflanzweite in Gehölzpflanzungen: 1,0-1,5m. Es sind mindestens 10 verschiedene Straucharten zu verwenden. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicher zu stellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mäh zu reduzieren. Ein Schutz gegen Wildverbiss ist vorzusehen. Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen ist eine Umtriebszeit von mind. 8 Jahren einzuhalten. Dabei darf jährlich max. 1/4 der Gehölzfläche je Pflanzzone auf den Stock gesetzt / zurückgeschnitten werden. Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbläumen ist im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen zu verzichten. Der Bestandsbaum nördlich der Anlage ist zu erhalten und während der Baumaßnahme zu schützen. Eine Schutzvorkehrung (Zaun, Flatterband etc.) ist während der Bauzeit zu erstellen. Bei einem Ausfall ist ein 1,5-facher gleichartiger und -wertiger Ersatz vorzusehen.

Liste der zu verwendenden Gehölze:

Sträucher		
Berberis vulgaris	gewöhnliche Berberitze	
Cornus sanguinea subsp. sanguinea	Blutroter Hartriegel	
Corylus avellana	Hasel	
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	
Euonymus europaeus	Pflaumbüchchen	
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster	
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkräusche	
Prunus spinosa	Schlehe (Wildherkunft aus dem Nahraum)	
Rosa canina	Hundsrose (Wildherkunft aus dem Nahraum)	
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	
Salix caprea	Sal-Weide	
Salix purpurea	Purpur-Weide (Wildherkunft aus dem Nahraum)	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	
Viburnum opulus	Wasserschneeball	

T 2.5 Maßnahmenumsetzung
Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen hat spätestens in der an die Anlagenfertigstellung anschließenden Pflanz- bzw. Vegetationsperiode zu erfolgen (Pflanzungen vorzugsweise im Herbst und Ansaaten im Frühjahr). Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen ist nach Abschluss der Bepflanzung dem Landratsamt Deggendorf unaufgefordert und unverzüglich mitzuteilen und auf geeignete Art nachzuweisen (z. B. durch aussagekräftige Fotos, Rechnungsbelege des Pflanzmaterials (Gehölze und Saatgut).

T 3 Sonstige Festsetzungen

T 3.1 Landwirtschaft
Der Betreiber grenzt an landwirtschaftlichen Nutzflächen und an einer Betriebsstätte an und hat deshalb Emissionen, Steinschlag und eventuelle Verschmutzungen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub) entschädigungslos hinzunehmen. Dadurch bedingte Verunreinigungen der Solarmodule müssen vom Betreiber geduldet werden. Reinigungskosten dürfen nicht auf die umliegenden Landwirte abgewälzt werden. Eine Haftung der angrenzenden Landbewirtschaftler ist ausgeschlossen. Dies kann in Form einer Haftungsfreistellung geschehen, sofern infolge von landwirtschaftlichen Emissionen Schäden am Solarpark entstehen. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Landwirtschaft auf den der Photovoltaikanlage benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden. Eine Verunkrautung der überplanten Fläche während der Nutzungsdauer durch die Photovoltaikanlage ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Durch die regelmäßige Pflege soll das Auswachsen eventueller Schadpflanzen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Flächen in der Nachbarschaft vermieden werden. Der Grünlandaufwuchs ist zu entfernen. Die Fläche darf nicht gemulcht werden.

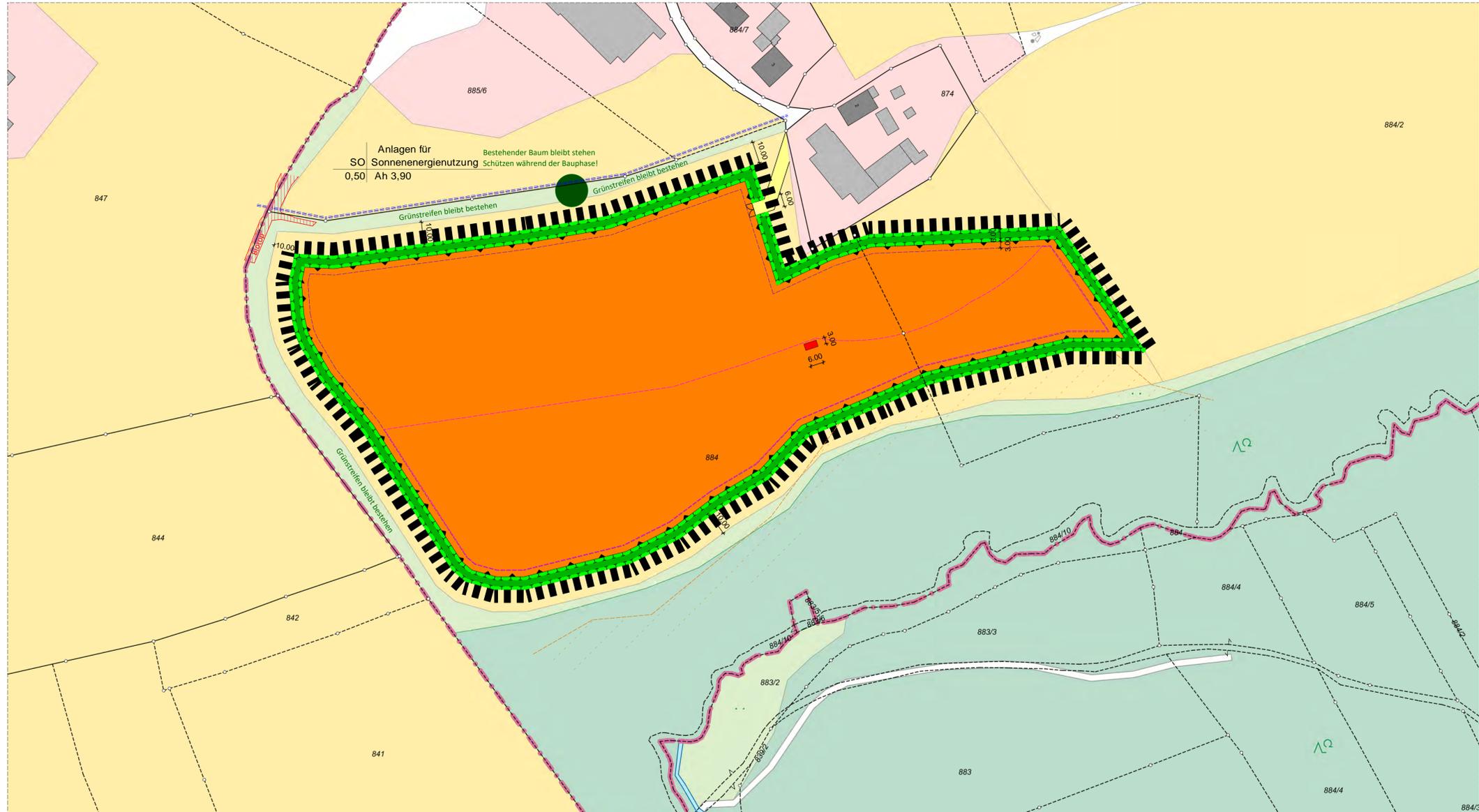
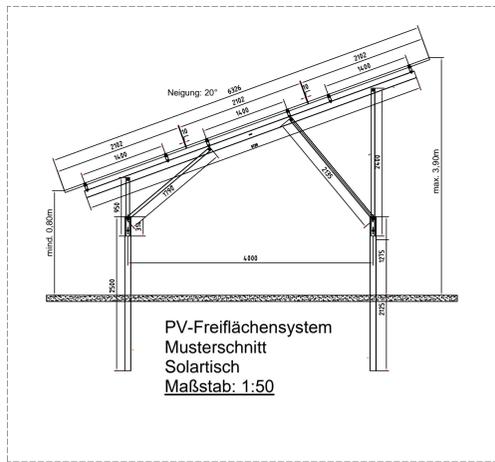
T 3.2 Forstwirtschaft
Der Betreiber grenzt an forstwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Steinschlag und evtl. Verschmutzungen aus der Forstwirtschaft entschädigungslos hinzunehmen. Eine Haftung der angrenzenden Forstbewirtschaftler ist ausgeschlossen. Dies kann in Form einer Haftungsfreistellung geschehen, in welcher der Betreiber für sich und seine Rechtsnachfolger auf jeglichen Haftungsanspruch verzichtet falls durch umstürzende Bäume oder herabfallende Äste Schäden am Solarpark entsteht.

T 3.3 Denkmalschutz
Sollten bei den Bauarbeiten Bodendenkmäler, ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalschutz mitzuteilen. Die aufgefundenen Gegenstände sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

T3.4 Lärmschutz
Lärmemissionen, die von der Anlage ausgehen, sind auf ein Minimum zu beschränken. Bei hohen Lärmemissionen sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Um Lärmwirkungen auf ein Mindestmaß zu beschränken, sind alle Wechselrichter und Trafogebäude an der zur Bebauung abgewandten Seite mit einem Mindestabstand von 100m zur Wohnbebauung zu errichten.

T3.5 Brandschutz
Etwaige Sperrvorrichtungen zum Gelände und Gebäude sind zulässig, wenn die Feuerwehr diese öffnen kann. Dies ist vom Betreiber mit dem Kreisbrandrat im Vorfeld abzustimmen. Am Zufahrtsweg muss deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die Anlagen angebracht sein. Die Erreichbarkeit des verantwortlichen Ansprechpartners ist auch der örtlichen Feuerwehr mitzuteilen.

T3.6 Wasserschutz
Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Öle im Bereich von Trafos und/oder der Wechselrichter) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung VawS) zu erfolgen. Die Verwendung von chemischen Mitteln bei der Pflege von Modulen und deren Aufständerungen ist nicht zulässig. Zwischen den einzelnen Platten auf den Modulsichen ist der Abstand so zu wählen, dass ein Abtropfen über die gesamte Fläche möglich ist und so eine großflächige Versickerung gewährleistet ist.



Präambel

Die Gemeinde Auerbach erlässt aufgrund §§ 1a, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung BauNVO), der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanZV) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

- Verfahrensvermerke**
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "SO Solarpark Birkenöd" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am örtlich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 - Der Gemeinderat hat im Beschluss vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "SO Photovoltaik mettinger Feld" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Gerhard Weber (Erster Bürgermeister)
7. Ausgefertigt
- Auerbach, den.....
- Gerhard Weber (Erster Bürgermeister)
8. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "SO Solarpark Birkenöd" wurde am gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB örtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden beim der Gemeinde Auerbach zu jedermanns Einsicht bereit gehalten 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.
- Auerbach, den.....
- Gerhard Weber (Erster Bürgermeister)

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan "SO Solarpark Birkenöd" -ENTWURF-

Entwurfsverfasser:
Ingenieurgesellschaft Lerch & Nicolay GmbH
Geiselbergfeld 7
94081 Fürstentzell

Anlage 1
Maßstab: 1:1.000
Stand: 14.03.2024

Gemeinde:
Auerbach
Hauptstraße 8
94530 Auerbach