TEXTLICHE UND PLANLICHE FESTSETZUNGEN MIT ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)
Das Bauland wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans festgesetzt als

1.1 SO Sonnenenergie **Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO Abs. 1 und 2)**
Sondergebiet für regenerative Energien- „SO Sonnenenergie"

1.1.1 Es sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
a) Solarmodule (in aufgeständerter Ausführung)
b) Betriebsgebäude (Wechselrichter, Transformatoren, sonst. Betriebsgebäude) und Nebenanlagen , die der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienen

1.1.2 Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen, wie erforderliche Stationen für Wechselrichter, Übergabestation sind nur innerhalb der durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (vgl. 3.1) zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 16 -21 a BauNVO, § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Schema der Nutzungsschablone
Sofern sich nicht aus sonstigen Festsetzungen andere Werte ergeben, gelten die in den Nutzungsschablonen angegebenen Höchstwerte:

Baugebiet (SO)	Sonstiges Sondergebiet Sonnenenergienutzung
Max. bebaubare Fläche für Betriebsgebäude (laut Festsetzung1.1.2) in m² innerhalb d. Baugrenzen	Wandhöhe (WH in m) Anlagenhöhe (AH in m)

2.1 Höhe baulicher Anlagen: Wand-/Anlagenhöhe WH/AH = 3,50 m als Höchstmaß für Nebenanlagen u. Techn. Anlagen über OK Ur-Gelände

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

3.1 Baugrenze (gültig für Betriebsgebäude vgl. 1.1.2)

5 **HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)**

5.1 Leitung oberirdisch 20 kV- Leitung mit Schutzstreifen und Trafostation (nachrichtlich außerhalb)

6. GRÜNORDNUNG/ GRÜNFLÄCHEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs.4, § 9 Abs. 1 Nr.15 und Abs.6 BauGB) und PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs,1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Ausgleichsflächen zum Sondergebiet

6.1.1 Die Ausgleichsflächen auf Teilfläche von Flurnr. 3227, Gemarkung Kirchberg, sind auf der Grundlage des Bebauungs- und Grünordnungsplans als extensive Wiese / Saumzone und naturnahe Waldfläche mit gestufter Randzone zu entwickeln, dauerhaft zu sichern und entsprechend der naturschutzfachlichen Zielsetzungen zu pflegen. Vgl. dazu auch weitere Ausführungen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Empfohlen wird eine Einbeziehung des Landschaftspflegeverbands Passau bei der Gestaltung der Ausgleichsflächen.

6.1.2 Teil 1- Ansaat der extensiven Wiesenflächen
Gestaltung: Die Ausgleichsfläche ist als extensive Wiese mit geeignetem Saatgut/ Mähgut aus geeign. Landschaftspflegemaßnahmen/-flächen zu impfen. Ergänzend bzw. alternativ ist auch die Verwendung von zertifiziertem, regionalem Saatgut (Region 19 Oberpfälzer und Bayer. Wald; Typ Frischwiese) möglich. Zur Vorbereitung sind die Flächen durch 3- malige jährliche Mahd mit Mähgutabfuhr auszumagern in den ersten 3 Jahren. Im 3. Jahr ist eine Impfung vorzunehmen nach vorheriger tiefer Mahd (um offene Stellen zu erhalten).

Pflege:
Die extensiven Wiesenflächen sind dauerhaft mind. 1- bis 2- mal jährlich zu mähen (1. Mahd ab 20. Juni, 2. Mahd entsprechend Aufwuchsmenge). Ein Schlegeln der Fläche ist nicht erlaubt. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung bzw. Pflanzenschutzmitteleinsatz ist grundsätzlich nicht erlaubt.

6.1.3 Gestaltung und Pflege Teil 2- Entwicklung einer naturnahen Waldfläche v.a. durch natürl. Sukzession
Die bisher. mit Fichtenforst bestockte, abgeholzte Waldfläche soll als naturnahe Mischwaldfläche mit gestufter Waldrandausbildung entwickelt werden. Dabei ist der äußere mind. 5 m bis 8 m breite Streifen als Saumzone mit Zusatzstrukturen (Totholz z.B. Wurzelstöcke und Steinhaufen) und mit geeignetem Saatgut/ Mähgut aus geeign. Landschaftspflegemaßnahmen/-flächen oder zertifiziertem, regionalem Saatgut (Region 19 Oberpfälzer und Bayer. Wald, Typ Frischwiese oder Schattsaum) zu impfen und alle 1- bis 5- Jahre 1 x zu mähen mit Mähgutabfuhr. Teilbereiche sollen dabei jeweils als Winterstrukturen belassen werden.

In der anschließenden Zone zwischen ca. 5 bzw. 8 m und 15 m ist die Entwicklung eines Strauchmantels und von kleinkronigen Bäumen (Bäume 2. Ordnung) zu fördern. Ggfs. sind einzelne Pflanzungen vorzunehmen, falls sich diese nicht durch natürliche Sukzession entwickeln (mit autochthonen Gehölze Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland oder Vorkommensgebiet 6.1, Alpenvorland). In der Zone können ggfs. aufkommende Baumarten (Bäume 1. Ordnung, v.a. Fichten o.ä.) herausgeschnitten werden, ansonsten ist hier keine regelmäßige Pflege erforderlich; die restliche Fläche soll wieder in Richtung Hochwald über natürliche Sukzession entwickelt werden. Eine bestandgemäße Pflege und Entnahme einzelner Gehölze ist möglich. Für den Bereich zur Waldentwicklung außerhalb der Saumzone wird eine Wildschutzzäunung empfohlen.

6.1.4 Sicherung
Sicherung der Ausgleichsflächen z.B. durch Grunddienstbarkeit/ Grundbucheintrag. Grünordnerische Maßnahmen und die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme sind spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung des Vorhabens folgenden Vegetationsperiode umzusetzen. Der Abschluss der Erstellung der Ausgleichsmaßnahmen/ Grünordnungsmaßnahmen ist dem Landratsamt mitzuteilen, damit eine Abnahme erfolgen kann.
Die Ausgleichsflächen sind durch die Gemeinde dem Landesamt für Umweltschutz zu melden. Je ein Abdruck der Meldung und des Grundbucheintrags ist an die Untere Naturschutzbehörde weiterzuleiten.

6.2 Pflanzgebot bzw. Erhaltungsgebot nach § 178 und § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

6.2.1 Erhaltungsgebot best. alter Obstbaum,
ggfs. auch als Totholzstruktur; Sicherung während der Baumaßnahme erforderlich (auf DIN 18920 bzw. RAS-LP4 wird hingewiesen)

6.2.2 Pflanzgebot Obstbaum Hochstamm neu, alte robuste Sorte
Pflanzqualität: Hochstamm mind. StU 10-12 cm
Es sind mind. die Pflanzabstände laut AGBGB für Pflanzungen einzuhalten. Pflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen.

6.3 Wiesen- und Saumzonen/ Abstandsflächen

6.3.1 Extensivwiese auf Ausgleichsfläche mit Pflegemahd (vgl. Ausführungen zu Gestaltung und Pflege unter 6.1.2)

6.3.2 Zone für innere Grünflächen bzw. Umfahrungen innerhalb der Einzäunung außerhalb der Bereiche, die mit Modulen bestückt werden können, Ausbildung als extensiven Grünflächen vgl. Festsetzung 6.7; eine gekieste Fahrt ist nur zu den Betriebsgebäuden zulässig

6.4 Naturnahe Waldflächenentwicklung v.a. durch natürliche Sukzession mit gestufter Waldrandausbildung (vgl. Ausführungen zu Gestaltung und Pflege unter 6.1.3)

6.4.1 Ca. Waldsaumzone mit Impfung/ Ansaat und tw. Pflegemahd

6.4.2 Ca. Waldmantelzone
mit Förderung v. Sträuchern u. Bäumen 2. Ordnung

6.4.3 Ziel Hochwald durch natürl. Sukzession

6.5 Zaunlinie neu/ Einfriedungen
Zulässig sind alle Arten von Metallzäunen (Stabgitter-, Maschendrahtzaun) zur Sicherung der Anlage bis max. 2,5 m Höhe, dabei sind nur Zäune ohne massive Sockelausbildung (d.h. mit Einzelfundamenten) zulässig; der Zaun muss auf einer Länge von mindestens 50% der Gesamtlänge einen Bodenabstand von 15 cm aufweisen.

6.6 Schutz des Oberbodens
Geländegestaltungen sind nicht vorgesehen.
Der anstehende Oberboden ist zu schonen. Das Erdreich, das im Zuge der Fundamentierungsarbeiten usw. ggfs. entnommen wird, ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18300). Das Material kann insgesamt flächig wieder aufgebracht werden im eingezäunten Bereich der Anlage, nicht im Bereich der Ausgleichsflächen.

6.7 Gestaltung und Pflege der Flächen im Bereich der eingezäunten Anlage
Die Flächen im Inneren sind als extensive Grünflächen auszubilden und anzusäen (z.B. mit landwirtschaftl. Wiesenmischung oder Landschaftsrasen) und bei Bedarf nachzusäen.
Diese Flächen sind abzuweiden über extensive Schafbeweidung oder mind. 1 x jährlich zu mähen. Eine Düngung bzw. ein Spritzmitteleinsatz ist ausgeschlossen.

Blendung von Verkehrsteilnehmern

7.1 Die Nutzung ist ausschließlich für die Zweckbestimmung „Sondergebiet Sonnenenergie- Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage" zulässig. Nach einer Nutzungsaufgabe ist die Anlage durch den Betreiber oder dessen Rechtsnachfolger zurückzubauen. Zur Sicherstellung des Rückbaus erfolgt eine vertragliche Regelung in einem städtebaulichen Vertrag und eine Sicherungshypothek.

7.2 Ausschluss der Blendung/ Beeinträchtigung des Verkehrs auf der BAB
Eine eventuelle Blendung von Verkehrsteilnehmern (insbesondere auf der Bundesautobahn) ist durch geeignete Maßnahmen (Ausrichtung, blendfreie u. nicht reflektierende Ausführung, Eingrünung) auszuschließen. Im vorliegenden Fall kann es durch die Südausrichtung (weg von der Fahrbahn der BAB, die hier im Norden der gepl. Anlage liegt) zu keiner Blendung des Verkehrs auf der BAB kommen. Der Nachweis dazu ist durch das Blendgutachten (vgl. Anlage 3 zur Begründung) erbracht. Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der BAB sind während der Bauphase auszuschließen.

8 SONSTIGE PLANZEICHEN

8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

3227 Flurstücksnummer

Bestehende Grundstückgrenze m. Grenzsteinen

Gebäude Bestand

Gehölze ca. nachrichtlich außerhalb

Kennzeichnung der Abstandszonen zur BAB A3 (von der äußeren Fahrbahnkante aus)

422 Höhenlinien laut Bestandsvermessung Höhenangaben in m üNN

Wildschutzzaun zur BAB (lt. Bestandsvermessung)

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Zulässigkeit der Techn. Anlagen/ Nebenanlagen
Es sind Solar-Module in fest aufgeständerter Bauweise (Metallkonstruktion) mit Punktfundamenten (z.B. Schraubfundamenten) zulässig. Anlagenhöhe bis max. 3,5 m über OK natürliches Gelände. Nebengebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienen sind mit einer max. Wandhöhe von 3,5 m innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Es sind alle Dachformen wie Sattel- oder Pultdach mit einer Dachneigung bis 30 Grad zulässig, ebenso sind Flachdächer möglich (z.B. mit Dachbegrünung).

2 Werbeanlagen
Werbeanlagen und Hinweisschilder müssen so gestaltet sein, dass sie sich nach Maßstab, Art Werkstoff und Farbe in das Gesamterscheinungsbild einfügen. Sie sind nur als Informationstafeln am Zaun im Umfeld der Zufahrt zulässig. Fremdproduktwerbung ist nicht zulässig. Die Ansichtsfläche darf max. 2 m² betragen.

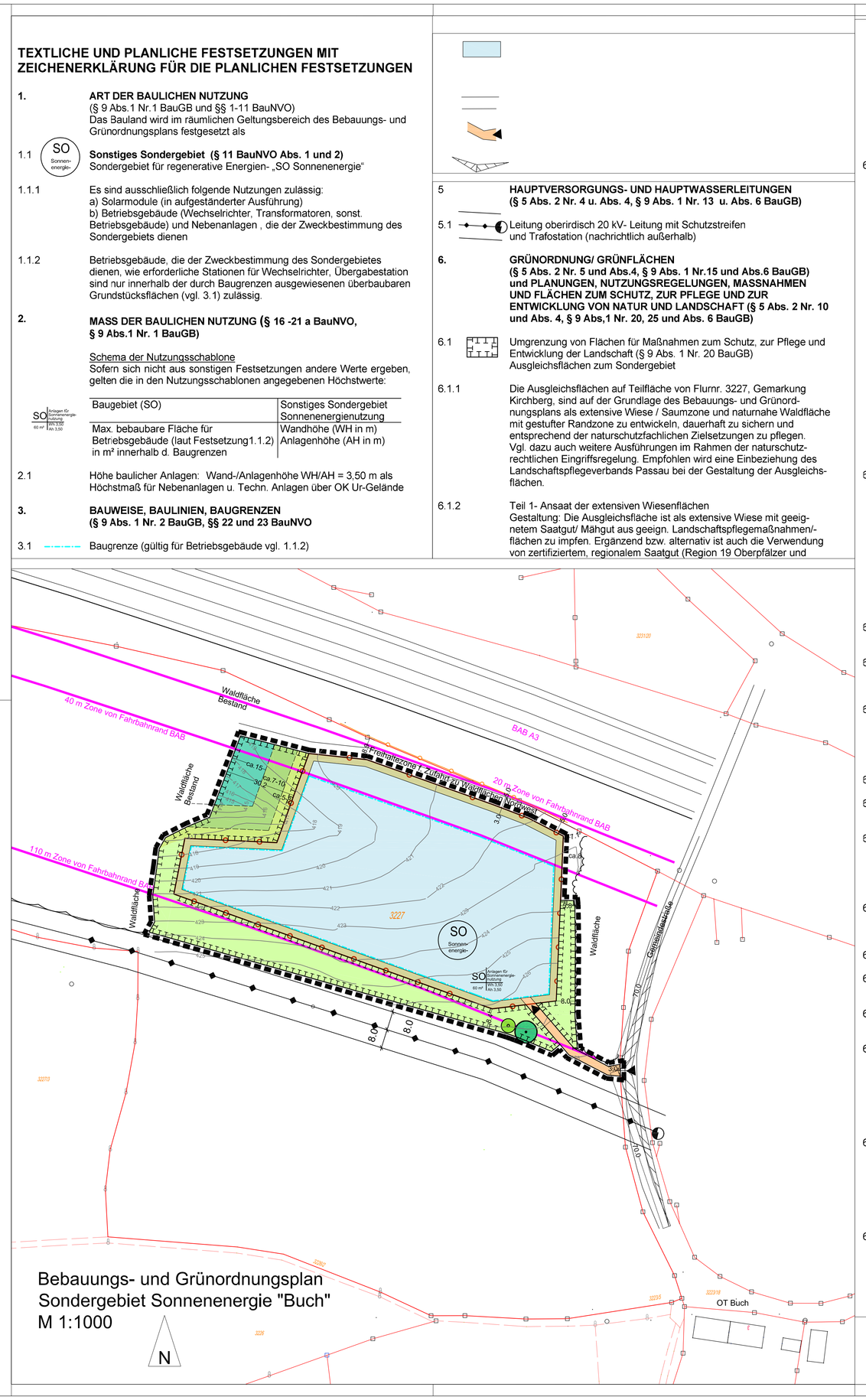
TEXTLICHE HINWEISE

1 Straßen, Zufahrten, Wege
Die erforderlichen Sichtdreiecke sind an den Zufahrten zur öffentlichen Straße einzuhalten (und von Bepflanzung und Bebauung über 80 cm Höhe) freizuhalten. Die Wege/ Zufahrten zu den hinterliegenden Grundstückteilen sind zu erhalten/ freizuhalten. Oberflächenwässer dürfen nicht auf den Straßengrund abgeleitet werden.

2 Bodenversiegelung und Umgang mit Regenwasser
Innerhalb der Anlage im eingezäunten Bereich sind Bedarfszufahrten jeweils nur mit wasserdurchlässigen Belägen wie wassergebundene Decken/ Kies- u. Schotterflächen bzw. Schotterrasen zulässig. Oberflächenwässer sind möglichst großflächig über die belebte Bodenzone (Ansaatflächen) zu versickern. Bei Verwendung von Dächern mit Zink- , Blei- oder Kupfe:deckung sind bei Überschreitung einer Gesamtfläche von 50 m² ggfs. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten.

3 Denkmalschutz
Hinweis: eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

4 Land- und forstwirtschaftliche Nutzung
Es wird darauf hingewiesen, dass die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage an landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzt und somit Emissionen aus der Landwirtschaft (z.B. auch durch Staub bei Bodenbearbeitung, bei der Ernte oder der praxisüblichen Ausbringung von Produktionsmitteln usw.) hinzunehmen sind. Aufgrund der in der Hauptwindrichtung vorgelagerten Waldfläche im Südwesten und der Waldsukzessionsfläche im Nordwesten kann ein möglicher Sachschaden durch Baumfall an der Freiflächenphotovoltaikanlage nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.



Bebauungs- und Grünordnungsplan
Sondergebiet Sonnenenergie "Buch"
M 1:1000

N

Bebauungs- und Grünordnungsplan Sondergebiet Sonnenenergie "Buch" Gemeinde Tiefenbach

Gemeinde Tiefenbach Landkreis Passau

06.02.20187 19.04.2018/ 14.06.2018

Planungsbüro Inge Haberl
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
Deggendorfer Str. 32, 94522 Wallersdorf
Tel.: (09933) 902013, Fax: (09933) 902014
Inge.Haberl@t-online.de