

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet - Erneuerbare Energien

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Bestand Zufahrt Freiflächen-Photovoltaikanlage
 alternative Zufahrt, falls die aktuelle Zufahrt durch Gebäude oder bauliche Anlagen versperrt / verbaut wird

4. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Grünstreifen mit mehrreihiger Hecke

Blühsaum

Grünland

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Einzäunung Freiflächen-Photovoltaikanlage

Hecke zu versetzen

Zaun zu versetzen

Gemeindegrenze

20 kV Erdleitung

Anbauverbotszone

Abstand zur Bahnlinie

Einspeisepunkt Süden / Trafo Norden Bestand

Sichtdreiecke

Bodendenkmal

mögliche Speicherflächen

Bahnquerungs-Stromkabel (exemplarische Darstellung Bahnquerung Stromkabel)

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 - 15 BauNVO)
SO Sonstiges Sondergebiet Erneuerbare Energien (§ 11, Abs. 2 BauNVO)

Im Sondergebiet ist eine freistehende Photovoltaikanlage zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Ferner sind innerhalb des Sondergebietes Gebäude bzw. bauliche Anlagen zulässig, die der Aufnahme von zugehörigen Anlagen dienen und die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind. Dies sind z.B. Trafos, Wechselrichter, Speicher und Übergabestationen. Die Grundfläche der möglichen Gebäude und baulichen Anlagen darf einen Gesamtwert von 110 m² nicht überschreiten. Die max. Grundfläche von Einzelanlagen darf 10 m² nicht überschreiten. Außer bei Speichercontainern (Stahlcontainer) und Übergabestationen, hier darf je die zulässige Grundfläche auf max. 35 m² überschritten werden.

2. Gebäude
Max. Modulhöhe: 3,5 m
Min. Modulhöhe: 0,8 m +/- 0,2 m
Modulreihenabstand: zwischen 7 m und 15 m
Max. Firsthöhe Nebengebäude: 5,0 m (Wechselrichter-/ Übergabe-/ Trafostationen, Speicher)

3. Weitere Festsetzungen

3.1 Einzäunung
Die Einzäunung erfolgt mit einem verzinkten Maschendrahtzaun o. Industriegitterzaun max. 2,5 m über Geländeneiveau.
Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 15 cm betragen.

3.2 Abstandsflächen
Maximaler Abstand: 280 m entlang von auto- und eisenbahnnahe Flächen (EEG-Förderung nur bis max. 200 m)
Minimaler Abstand: 15 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn von auto- und eisenbahnnahe Flächen und von Kreisstraßen (gilt nur für Zaun und Modulreihen) (vgl. § 37 Abs. 1 Nr. 2c Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2021)

3.3 Zeitliche Begrenzung der Nutzung SO und Festsetzung der Folgenutzung
Die Nutzung der 6000kWp Anlagen ist befristet auf die mögliche Funktions- und Betriebszeit der Freiflächen-Photovoltaikanlage. Nach Nutzungsende ist die Anlage abzubauen und das Grundstück wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Nach Rückbau der PV-Anlage sind bei einer Beseitigung der zur Eingrünung und Eingriffsminderung dienenden Gehölze die dann gültigen Rechtsvorschriften zu beachten.

3.4 Blendwirkung, elektromagnetische Felder
Aufgrund der topografischen Gegebenheiten (bepflanzter Wall entlang der Bahnlinie zwischen den beiden Solarparks), vorhandener Gehölzstrukturen und des Ausfallwinkels kann davon ausgegangen werden, dass keine Gefahr durch Blendwirkung der Bahn entsteht. Ebenso ist aus diesen Gründen eine Blendwirkung für den Menschen/ Wohngelände und die Kreisstraße nahezu ausgeschlossen. Blendwirkungen können nur bedingt und bei tief stehender Sonneneinstrahlung auftreten. Die Gehölze auf dem Bahndamm und um das Feld schirmen den Nahbereich vor Lichtreflexionen ab. Aus den genannten Gründen und der geplanten Eingrünung der Anlage ist von keinen bis geringen Blendwirkungen für den Menschen auszugehen. Mögliche Blendwirkungen sind durch die Verwendung blendfreier Module zu minimieren.
Elektromagnetische Felder der Anlage sind so auszuführen, dass die Schutz- und Vorsorgewerte gem. 26. BImSchV eingehalten werden.
Die Anlage ist so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn)

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

jederzeit sicher ausgeschlossen ist.
Aufgrund des laufenden Bahnbetriebs sowie der Instandhaltungsmaßnahmen am Bahngelände sind Beeinträchtigungen hinzunehmen. Desweiteren wird die Bahn von Forderungen freigestellt, diese Maßnahmen betreffen.
Falls doch Blendungen festgestellt werden ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass die Bahnanlagen, die Wohnbebauung und die Kreisstraße durch die Elemente der Photovoltaikanlage nicht beeinträchtigt werden.

3.5 Bodendenkmäler
Vorrangig ist beim Bau darauf zu achten, die Bodeneingriffe zu minimieren. Da die Bodendenkmäler in der Regel nur von einer dünnen Schicht Mutterboden bedeckt sind, sind Verletzungen dieser Schutzschicht durch die Bauarbeiten selbst zu vermeiden. Das bedeutet, dass nur der Einsatz von Fahrzeugen mit Kettenlaufwerken zulässig ist. Wo dies nicht möglich ist, muss das Bodendenkmal großflächig von Fachleuten ausgegraben werden. Zugute tretende Bodendenkmäler müssen fachgerecht freigelegt und dokumentiert, sowie die Funde geborgen werden. Diese Arbeiten müssen unter Fachaufsicht des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege und der Kreisarchäologie Deggendorf erfolgen. Dabei sind die Grabungsrichtlinien des Bay. Landesamtes zu beachten. Sämtliche Auflagen und Kosten sind vom Maßnahmenträger durchzuführen.
Die Modulische werden mit Schraub- oder Rammfundamenten gesetzt wodurch eine Versiegelung des Bodens mit Betonfundamenten vermieden wird. Werden Bodendenkmäler in unmittelbarer Nähe eines geplanten Rammfundamentes entdeckt, wird der entsprechende Modulisch versetzt oder einmalig ein Betonring eingesetzt, um eine Beschädigung des Bodendenkmals auszuschließen.
In Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde Deggendorf (Kreisarchäologie) ist beim Abbau der Anlage bzw. der Demontage der Ramm-/ Schraubfundamente darauf zu achten, mögliche benachbarte Bodendenkmäler nicht zu beschädigen. Daher müssen die Ramm- oder Schraubfundamente bei der Demontage immer vertikal/senkrecht aus dem Boden gezogen werden (d.h. diese dürfen niemals "herausgewogen" oder in horizontaler Richtung herausgezogen werden).

4. Grünordnung und Naturschutz

4.1 Artenschutz
Die Baumaßnahme ist möglichst außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen. Der Bau der Anlage innerhalb der Vogelbrutzeit kann nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen und sofern gewährleistet wird, dass kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegt. Hierzu können frühzeitige, geeignete Vergrümnungsmaßnahmen oder unmittelbar vor Baufeldfreimachung eine fachkundige Begutachtung mit Kontrolle des Baufeldes erforderlich werden, um Schädigungen bzw. Störungen von brütenden Nestern und Jungvögeln auszuschließen.
Des Weiteren sind im Umkreis von 2 km um den Geltungsbereich zwei Lerchenfenster (produktionsintegrierte Ausgleichsflächen) anzulegen. Auf der Fl.Nr. 38, Gemarkung Haunersdorf, sind neben Ackernutzung mindestens 2 Lerchenfenster (zusätzlich zu den zwei Lerchenfenstern aus dem Bebauungsplan "SO Photovoltaik Bahnacker V" in der Fassung v. 14.12.2017) mit jeweils 25 m² Wintergetreide anzulegen. Der Abstand zu Gehölzflächen beträgt ca. 100 m. Eine Bewirtschaftung und/oder ein Befahren der Flächen in der Zeit vom 15.03. bis 01.07. ist nicht zulässig. Sofern auf der Fl.-Nr. 38, Gemarkung Haunersdorf, kein Wintergetreide angebaut wird, erfolgt die Errichtung der Lerchenfenster alternativ auf den Flurstücken Nr. 27, 46 oder 84, alle Gemarkung Haunersdorf (siehe Plan zu produktionsintegrierte Ausgleichsflächen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan vom 28.04.2022)

4.2 Wiesenflächen
Im gesamten Sondergebiet unter der PV-Anlage wird eine extensive Wiese angelegt. Spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Errichtung der Anlage ist für 1-2 Jahre auf der Fläche eine stickstoffzehrende Frucht (z.B. Sonnenblumen, Hafer...) ohne Düngung anzubauen. Der Aufwuchs ist abzufahren. Dies erfolgt auch unter den Modulflächen. Danach ist die Fläche vor der Neumast umzubereiten und mit Mähgut der Ausgleichsfläche Fl.Nr. 38, Gemarkung Haunersdorf einzudüngen. Der Einsatz von Schlegelmulchgeräten ist unzulässig. Die Wiesenfläche ist zur Aushagerung in den ersten 5 Jahren durch eine zwei- bis dreischürige Mahd ab dem 15.06. zu pflegen. Anschließend 2-mal jährlich. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde kann die Schnitthäufigkeit angepasst werden. Das Mähgut ist abzufahren. Düngung- und Pflanzenschutzmittel dürfen auf der gesamten Fläche nicht ausgebracht werden. Alternativ kann eine Beweidung mit einer GV/ha 0,8-1,0 durchgeführt werden.

4.3 Gehölzpflanzungen und Pflegemaßnahmen
Das Sondergebiet im Norden ist an der Ostseite mit einem 5 m breiten Grünstreifen bestehend aus einer mehrreihigen, gebietseigenen Strauchhecke (Herkunftsregion 6.1, Alpenvorland) einzugrünen; gleiches gilt für das Sondergebiet im Süden an der Nord- und Südseite sowie auf den etwa ersten 50 m im Westen (von Süden her). Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1,5 m. Es sind mind. 3-5 Stück einer Art gem. Artenliste (siehe Punkt 4.6) in Gruppen zu pflanzen. Die gesamte Hecke ist außerhalb der Vogelbrutzeit frühestens nach 10-15 Jahren abschnittsweise (nicht mehr als 1/2 der Länge pro Jahr bzw. in Teilschnitten von nicht mehr als 20 bis 25 m Länge) auf Stock zu setzen. Die Schnitthöhe der Sträucher über Bodenniveau muss mindestens 20, besser 30 cm betragen. Biotopbäume und stehendes Totholz, sowie einzelne landschaftsprägende und alte Bäume sind als Überhälter im Bestand zu lassen. An der Grenze zu den bestehenden Solarparks wird außerhalb der Vogelbrutzeit, die vorhandene Gehölzpflanzung versetzt, um mit den neuen Modulen direkt an die vorhandenen Anlagen anschließen zu können. Diese sind bereits von allen Seiten eingegrünt.
Zum Schutz vor Wildverbiss sind geeignete Maßnahmen durchzuführen, wie bspw. der Einsatz von Wuchshüllen oder Manschetten.
Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Errichtung der Anlage fertigzustellen. Ein planerischer Rückschnitt der Hecke ist frühestens nach 10-15 Jahren im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
Die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen von 2 m und von 5 m zur Kreisstraße für Sträucher sind einzuhalten.

4.4 Blühsaum und Pflegemaßnahmen
An der Nord- und Westseite der nördlichen Modulfläche und an der Westseite der südlichen Modulfläche ist ein Blühsaum (Breite: 5 m) mit örtlichen Naturgemischen (Mähgut, Heudrusch) oder standortgemäßem Regio-Saatgut (Herkunftsregion 16, Mehrjährige Blümmischungen) anzulegen.
Die Blühflächen sind mit einer 1-2 schürigen Mahd zu pflegen. Die Mahd erfolgt alternierend auf jew. ca. 50 % der Flächen. Mähgut einige Tage liegen lassen und anschließend abtransportieren. Der Einsatz von Schlegelmulchgeräten ist unzulässig. Eine Düngung der Flächen und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sind ebenfalls unzulässig. Die erste Mahd hat ab dem 15.06. und die zweite Mahd ab dem 01.09. zu erfolgen.

4.5 Ausgleichsmaßnahmen
Der Ausgleich in einer anrechenbaren Höhe von 5.536,50 m² erfolgt teilweise innerhalb (A1) des Geltungsbereichs auf der Teilfläche der Fl.Nr. 202, Gemarkung Haunersdorf und teilweise außerhalb (A2) des Geltungsbereichs auf der Teilflächen der Fl.Nr. 76, Gemarkung Haunersdorf. Für die externe Ausgleichsfläche (A2) wird auf den zum Bebauungsplan zugehörigen Ausgleichsflächenplan (externe Ausgleichsflächen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan vom 28.04.2022) verwiesen.

A1 (792 m² x Anrechnungsfaktor 1,0 = 792 m²):
Entlang der Kreisstraße wird eine extensive Wiese angelegt. Spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Errichtung der Anlage ist für 1-2 Jahre auf der Fläche eine stickstoffzehrende Frucht (z.B. Sonnenblumen, Hafer...) ohne Düngung anzubauen. Der Aufwuchs ist abzufahren. Danach ist die Fläche vor der Neumast umzubereiten und mit Mähgut der Ausgleichsfläche Fl.Nr. 38, Gemarkung Haunersdorf einzudüngen. Der Einsatz von Schlegelmulchgeräten ist unzulässig. Die Wiesenfläche ist zur Aushagerung in den ersten 5 Jahren durch eine zwei- bis dreischürige Mahd zu pflegen. Anschließend 2-mal jährlich. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde kann die Schnitthäufigkeit angepasst werden. Das Mähgut ist abzufahren. Die erste Mahd hat ab dem 15.06. und die zweite Mahd ab dem 01.09. zu erfolgen. Düngung- und Pflanzenschutzmittel dürfen auf der gesamten Fläche nicht ausgebracht werden.

A2 (3.163 m² x Anrechnungsfaktor 1,5 = 4.744,50 m²):
es wird auf den zum Bebauungsplan zugehörigen Ausgleichsflächenplan (externe Ausgleichsflächen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan vom 03.03.2022) verwiesen.

Die Ausgleichsflächen sind für die Dauer des Eingriffs zu erhalten. Die Pflegeverpflichtung beträgt durch Umwandlung eines Ackers in eine extensive Wiese mindestens 25 Jahre.
Zur rechtlichen Sicherung der benötigten Ausgleichsfläche ist ein Grundbucheintrag (Dingliche Sicherung mit Realoff) erforderlich. Die Ausgleichsfläche ist vom Antragsteller ins Ökflächenkataster zu melden. Einen Abdruck erhält die Gemeinde Otzing und das Landratsamt Deggendorf.

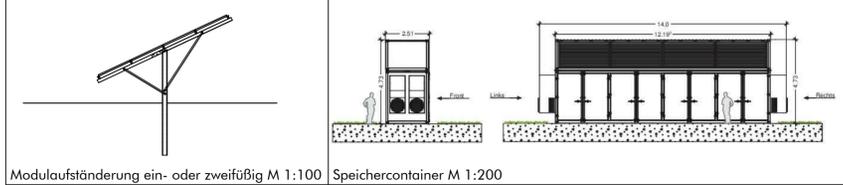
4.6 Pflanzliste
Auswahlliste zu autochthonen Sträuchern (l.Str., 3-5 Triebe, 60-100 cm):
Cornus sanguinea *
Euonymus europaeus
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa *
Salix purpurea
Rosa canina **
Viburnum lantana
Viburnum opulus
Hortieglie
Pfaffenhütchen
Rote Heckenkirsche
Schlehe
Purpur Weide
Hunds-Rose
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

* möglichst Wildherkünfte aus dem Natursaum verwenden
** nur Wildherkünfte aus dem Natursaum verwenden

III. TEXTLICHE HINWEISE

- 1. Landwirtschaft
Der Betreiber grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub) hinzunehmen. Eine Verunkrautung der Fläche während der Nutzungsdauer der Photovoltaikanlage ist zu verhindern. Der Grünlandaufwuchs ist zu entfernen.
- 2. Wasserwirtschaft
Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Öle im Bereich von Trafos und Wechselrichtern) 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 Aufständerung ist nicht zulässig.
Es sind nicht wassergefährdende Transformatoren zu verwenden (z.B. Trockentransformatoren, Transformatoren mit nicht wassergefährdender Esterfüllung). Die Fläche befindet sich innerhalb einer Kooperationsfläche, nicht aber im Wasserschutzgebiet. Die Auflagen für Anlagen in Wasserschutz gebieten sind daher nicht bindend. Falls hierzu weitere Einschränkungen bzw. Vereinbarungen getroffen werden sollen, ist dies durch die Stadt Pfaffing und dem Vorhabensträger vertraglich zu regeln. Eine wasserschonende Bauweise und Bewirtschaftung ist trotzdem einzuhalten.
- 3. Brandschutz
Die Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist gemäß den Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr auszuführen.
- 4. Gehölzpflanzungen
Es wird empfohlen, die vorgesehenen Gehölzpflanzungen bzw. privaten Grünflächen auch über die Betriebsdauer der Anlage hinaus in größtmöglichem Umfang, zumindest aber 50 % davon unter Einbindung in ein Biotopverbundsystem dauerhaft zu erhalten.
- 5. Folgenutzung/Wiedernutzung
Es wird empfohlen, für die Bereiche mit Folgenutzung / Wiedernutzung als landwirtschaftliche Flächen nach Abbau der Photovoltaikanlage bzw. nach Ablauf der Betriebsdauer der Anlage eine klima-, boden- und wasserschonende Bewirtschaftung nach den Grundsätzen des kontrolliert-biologischen Landbaus zu betreiben.
- 6. Baustellenzufahrt
Es wird empfohlen, sofern notwendig, anstelle von Kies oder Schotter beim Unterbau von Straßen, Wegen und Stellplätzen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat zu verwenden.
- 7. Denkmalschutz
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

REGELQUERSCHNITTE



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "ERWEITERUNG SO PHOTOVOLTAIK BAHNÄCKER V" M 1:2.000



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung
Geobasisdaten © Bayerische Landesamt für Umwelt

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:10.000



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
Erweiterung SO Photovoltaik Bahnacker V
GEMEINDE: Otzing
LANDKREIS: Deggendorf
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

- Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.
- Urheberrecht:
Für die Planung behalte ich mir alle Rechte vor. Ohne meine vorherige Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.
- Stand:
28.04.2022

- Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.
- Urheberrecht:
Für die Planung behalte ich mir alle Rechte vor. Ohne meine vorherige Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.
- Stand:
28.04.2022

Land Schaffl Raup
Landschaftsarchitektur
Äußere Neumarkter Str. 80, 84453 Mühldorf a. Inn
Tel.: 08631 3028450
Mail: info@landschaftsraum.com
Bearbeitung: Sarah Härtl, Landschaftsarchitektin