I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

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

SO — Sonstiges Sondergebiet - Erneuerbare Energien

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

Baugrenze

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

Zufahrt Freiflächen-Photovoltaikanlage

4. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche für Anpflanzung mehrreihiger Hecke

extensive Wiesenfläche mit Sodenbepflanzung

extensive Wiesenfläche

Ufervegetation durch Bewirtschaftung entwickeln

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

zu schützender Bereich (bereits vor Baubeginn temporär zu umzäunen)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Einzäunung Freiflächen-Photovoltaikanlage

Bahngleis

110 m Abstand zur Bahnlinie

10 m Abstand zur Bahnlinie

Wasserleitung (Hauptwasserleitung Prünst - Zuckenried) mit je 2 m Abstandsfläche links und rechts

Lesesteinhaufen

Hochspannungsfreileitung mit je 8 m Schutzzonenbereich links und rechts

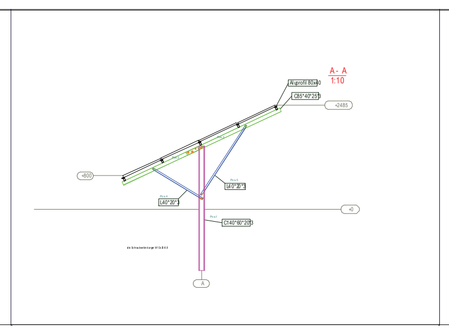
Strommasten

Graben

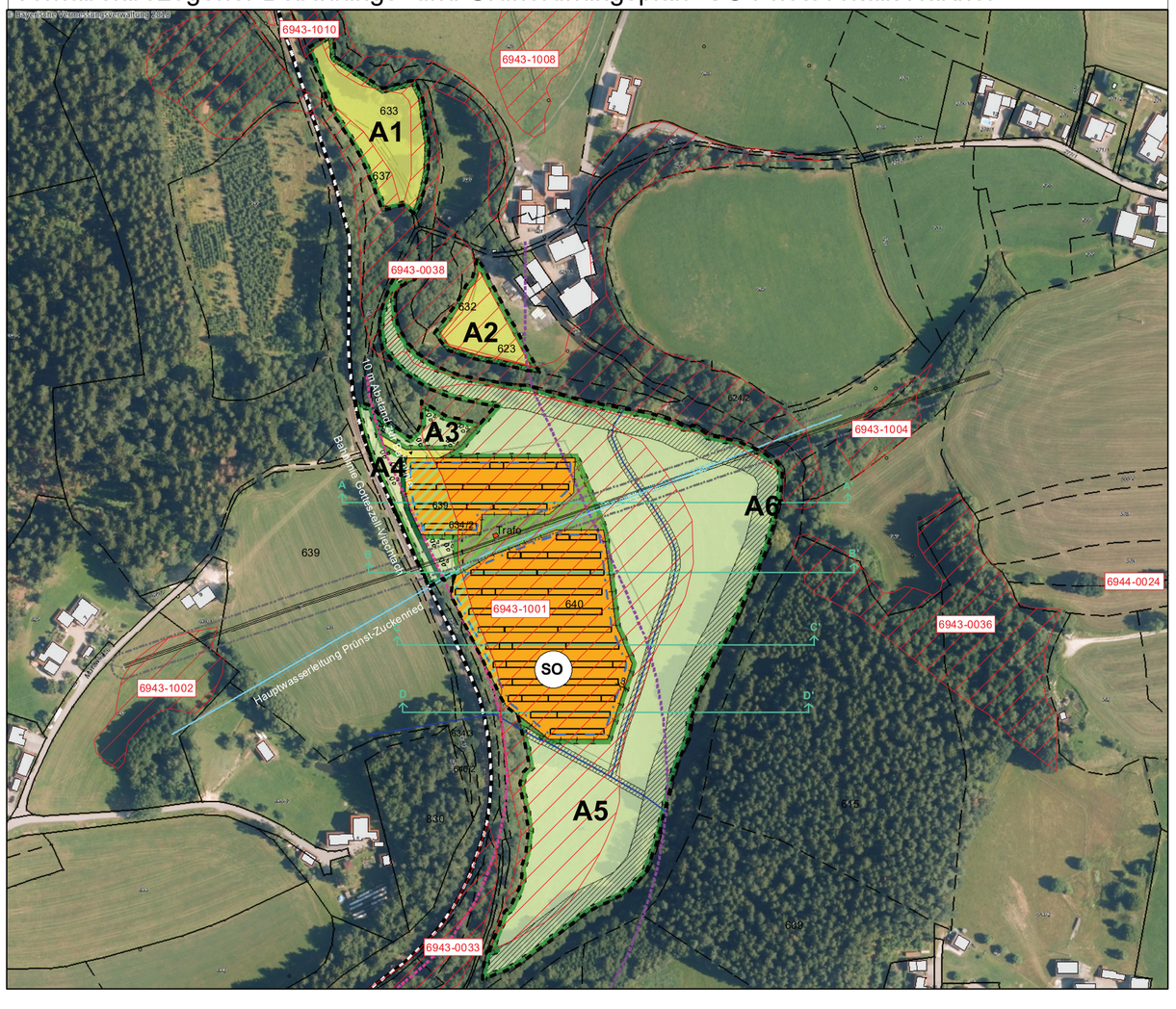
Flächen der Biotopkartierung mit Nr.

Intensiver Bereich - geringerer Ausgleichsfaktor - Autochthones Saatgut wird eingebracht

Regelquerschnitt M 1:10



Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan "SO Photovoltaik Harthof" M 1:2.500



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 Sonnenergie zulässig. Ferner sind innerhalb des Sondergebietes Photovoltaikanlagen Gebäude bzw. bauliche Anlagen zulässig, die der Aufnahme von zugehörigen Anlagen dienen und die für den technischen Betrieb eine Photovoltaikanlage erforderlich sind. Dies sind z.B. Trafos, Wechselrichter und Übergabestationen.
Die Grundfläche der möglichen Gebäude und baulichen Anlagen darf einen Wert von 45 m² nicht überschreiten.

2. Gebäude

Max. Modulhöhe:	3,0 m über natürlichem Gelände
Max. Wandhöhe Nebengebäude (Wechselrichter/Trafostationen):	3,5 m über natürlichem Gelände

Gebäude sind mit Satteldächern (25-35º) mit Ziegeldeckung auszuführen. Bei Verwendung von Fertigbauteilen ist eine Holzverschalung anzubringen.

3. Geländegestaltung

Außerhalb des Überschwemmungsgebietes sind Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind bis max. 0,50 m ab natürlichem Gelände zulässig.
Innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind keine Aufschüttungen zulässig. Abgrabungen sind bis max. 0,50 m ab natürlichem Gelände zulässig.

4. Weitere Festsetzungen

4.1 Einzäunung

Die Einzäunung erfolgt mit einem verzinkten Maschendrahtzaun max. 2,5 m über Geländeniveau.
Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 15 cm betragen.
Im Oberleitungsbereich müssen Zäune bahngeerdet werden.

4.2 Zeitliche Begrenzung der Nutzung SO und Festsetzung der Folgenutzung

Die Nutzung 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. Die durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen sind möglichst zu erhalten.

4.3 Blendwirkung, elektromagnetische Felder

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) jederzeit sicher ausgeschlossen ist. Es sind blendarme (entspiegelte) Solarmodule einzusetzen. Die Anlage ist zur Bahnlinie mit einer zweireihigen Hecke einzugrünen (siehe 5.2 Gehölzpflanzungen und Pflegemaßnahmen).
Elektromagnetische Felder der Anlage sind so auszuführen, dass die Schutz- und Vorsorgewerte gemäß 26. BImSchv eingehalten werden.
Aufgrund des laufenden Bahnbetriebes sowie der Instandhaltungsmaßnahmen am Bahngelände sind Beeinträchtigungen hinzunehmen. Desweiteren wird die Bahn von Forderungen freigestellt, die diese Maßnahmen betreffen.
Falls doch Blendungen festgestellt werden ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass die Bahnanlagen durch die Elemente der Photovoltaikanlage nicht geblendet oder irritiert werden (Anbringung von Blendschutzmatten an der erhöhten Zaunanlage).

5. Grünordnung

5.1. Wiesenflächen im Sondergebiet

Die vorhandene Wiese unter den Modulflächen ist als extensive Wiese zu pflegen. Eine Düngung der Fläche und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Das Mähgut ist zu abzufahren. Alternativ kann eine Beweidung mit einer GV/ha 0,8-1,0 durchgeführt werden.

5.2 Gehölzpflanzungen und Pflegemaßnahmen

Das Sondergebiet ist mit einer 2-3 m breiten 2-reihigen Gehölzpflanzung auf der Westseite einzugrünen. Der Baumanteil beträgt mind. 15%. Der Pflanzabstand beträgt 1,0 x 1,0 m. Es sind mind. 3-5 Stück einer Art gem. Artenliste (Festsetzung 5.4) in Gruppen zu pflanzen.
Weitere Eingrünungen sind aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen nicht notwendig.

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 Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen von 4 m für Bäume und 2 m für Sträucher sind einzuhalten.

5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche Ausgleich von 26.940 m² wird innerhalb des Geltungsbereiches auf den Flurnummern 623 (TF); 632 (TF); 633; 637 (TF); 640; 640/4 (TF), Gemarkung Patersdorf, erbracht. Die Flächen liegen in direktem Anschluss an das Sondergebiet Photovoltaik.

A1+A2 (Anerkennungsfaktor 1,0):
Entwicklung einer Extensivwiese aus Intensivgrünland. Mähgut- und Sodenübertragung aus dem zukünftigen Baufeld. Das Mähgut ist demnächst nach der Mahd zu übertragen. Bis Ende August sind die Soden einschl. Ameisennester zu verpflanzen und durch eine ökologische Baubegleitung einer qualifizierten Fachkraft zu überwachen. Düngen, Walzen und der Einsatz von Pestiziden sind auf der Fläche unzulässig. 2-schürige Mahd mit Mähgutentferung, 1. Mahd 30.05.-15.06., 2. Mahd ab 15.09.

A3+A4 (Anerkennungsfaktor 1,0):
Entwicklung von Flächen mit Lesesteinhaufen entlang der Bahnlinie als Ersatzhabitat für die Zauneidechse. Es sind auf ca. 1/3 der Fläche Habitate für Reptilien anzulegen. Die Steinschüttungen sind ca. 1 m tief ins Erdreich einzubauen (Schaffung spaltenreicher Überwinterungshabitate) und sollen etwa 1 m höher sein als das Bodenprofil. Die Breite der Steinschüttung sollte bei ca. 2 m liegen und der Durchmesser der Steine zwischen 20 bis 50 cm betragen. Dunkles Steinmaterial ermöglicht eine bessere Erwärmung. Auf der Steinschüttung ist (ca. 20 % der Oberfläche) nährstoffarmes Substrat (Sand) auszubringen. In die jeweiligen Steinhaufen sollte Totholz (dicke Ästen, Wurzelstöcke und Stammreste) unterschiedlicher Dimension im Ausmaß von 20 % eingebaut werden.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nasser Boden wird von Reptilien als Überwinterungsstätte gemieden, da er tiefer durchfriert. Zudem ist darauf zu achten, dass eine gute Besonnung gewährleistet wird. Alle zwei Jahre ist deshalb die Spontanvegetation (insbesondere aufkommende Gehölze) teilweise zu entfernen. Neophyten sind unbedingt vollständig zu entfernen. Zur Förderung vorkommender Eidechsenarten sind zusätzlich Sandhaufen als Eiablageplätze im Bereich dieser Strukturen anzulegen. Im Umfeld der Steinschüttungen fördern zusätzliche Totholz- bzw. (Schnittgut-)haufen die erforderliche Strukturvielfalt.

A5 (Anerkennungsfaktor 0,4):
Einmalige Mahd mit Mähgutentfernung zwischen 15.06. und 30.06. der wechselfeuchten Wiesen mit Wiesenknopfbestand. Keine Düngung, kein Walzen und kein Ausbringen von Pflanzenschutzmittel.

A6 (Anerkennungsfaktor 1,0):
10m Gewässerrandstreifen entlang der Teisnach, 5m Streifen entlang der Gräben.

Abschnittsweise Mahd mit Mähgutentfernung ab Mitte September im mehrjährigen Turnus. Brachestreifen (Anteil ca. 50 %) sollen stehen bleiben. Düngen, Walzen und der Einsatz von Pestiziden sind auf der Fläche unzulässig.

5.4 Pflanzliste und Pflanzqualität

Pflanzqualität:
Sträucher 2xv, 60 – 100 cm
Heister, 2xv, 150 – 200 cm

Pflanzliste:

Auswahlliste zu autochthonen Sträuchern:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Auswahlliste zu autochthonen Bäumen:

Acer campestre	Feldahorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Traubenkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix caprea	Salweide

N

Planunterlagen:
Amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab M 1/1000. Stand Vermessung von 1980. Nach Angabe des Vermessungsamtes nicht zur genauen Maßentnahme geeignet.

Untergrund: Aussagen und Rückverschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnung und Text abgeleitet werden.

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:

27.06.2019

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

SO Photovoltaik Harthof

GEMEINDE: Patersdorf
LANDKREIS: Regen
REG.-BEZIRK: Niederbayern

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB):
Der Gemeinderat Patersdorf hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "SO Photovoltaik Altenmarkt" am 14.12.2017 beschlossen. Der Beschluss wurde am 15.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB):
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom _____ bis _____ im Rathaus Patersdorf durchgeführt.

Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB):
Die frühzeitige Behördenbeteiligung fand von _____ bis _____ statt.

Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB):
Der Bebauungsplanentwurf vom_____ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis_____ im Rathaus von Patersdorf öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung sind am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):
Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom_____ eingeholt. Es wurde dafür eine Frist von einem Monat gesetzt.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB):
Der Gemeinderat Patersdorf hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am _____ als Satzung beschlossen.

Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB):
Die Gemeinde Patersdorf hat den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes am _____ nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Patersdorf, den .....

.....
Willi Dietl, 1. Bürgermeister

LandSchafftRaum - Beatrice Schötz
Landshuter Str. 40, 84109 Wörth a.d. Isar
Tel.: 08702/5689777, Fax: 08702/5689778
Email: info@landschafftraum.com

Bearbeitung:
Dipl. Ing. (FH) Monika Brunnhuber