1. Textliche Festsetzungen

Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die in der Planzeichnung enthaltenen textlichen Festsetzungen maßgebend. Grundlage des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauN-VO), die Planzeichenverordnung und die Bayerische Bauordnung, jeweils in der zur Zeit der Planauslegung nach § 3 (2) BauGB geltenden Fassung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in Ergänzung der Planzeichen folgende Festsetzungen maßgebend: Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummer 1273 TF der Gemarkung Unterpleiskirchen.

1.1 Art der baulichen Nutzung

- Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. § 11, Abs. 2 BauNVO
- Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken für Wechselrichter sowie untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundfläche der möglichen Gebäude und baulichen Anlagen darf einen Wert von 50 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Sondergebietsfläche frei wählbar.

1.3 Bauweise

Funktionsbedingt gemäß Plandarstellung
Maximale Modulhöhe 3,5 m über natürlicher Geländeoberkante
Maximale Firsthöhe der zulässigen Nebengebäude: 4,0 m über natürlicher Geländeoberkante

1.4 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO, soweit sich nicht aus den Festsetzungen andere Abstände ergeben.

1.5 Gestaltung der baulichen Anlagen

- Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten.
- Die Reihen der Photovoltaikanlage sind der natürlichen Hangbewegung anzupassen.
- Neue Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserdurchlässig als Schotterrasenflächen oder mit wassergebundener Decke zu befestigen.

1.6 Garagen und Nebengebäude

Entfällt

1.7 Emissionsschutz

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO, soweit sich nicht aus den Festsetzungen andere Abstände ergeben. Elektromagnetische Felder der Anlage sind so auszuführen, dass die Schutz- und Vorsorgewerte gemäß 26 BImSchV eingehalten werden.

1.8 Einfriedung

Zaunart:
Das Grundstück ist mit einem verzinkten Maschendrahtzaun plangemäß einzuzäunen. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 15 cm betragen.

Zaunhöhe:
Max. 2,0 m über Gelände.

Zauntore:
In Bauart der Zaunkonstruktion.

1.9 Grünordnung und naturschutzfachliche Maßnahmen

Die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen sind spätestens nach einer Vegetationsperiode nach Herstellung der Funktionstüchtigkeit der Anlage zu realisieren. Der Abschluss der Maßnahmen ist dem Landratsamt Altötting zur Abnahme anzuzeigen.

Im Frühjahr (vor Baubeginn) sind vom Bauherrn zwei ornithologische Begehungen mit Ergebnisprotokoll durch ein Fachbüro zu veranlassen. Die Ergebnisse sind an die Untere Naturschutzbehörde weiterzuleiten. Gegebenenfalls ist eine Strategie zu entwickeln bzw. sind zusätzlich Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, um einer geänderten Situation Rechnung zu tragen. Bei Antreffen von bodenbrütenden Vogelarten werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen entwickelt.

1.9.1 Wiesenansaat und Pflege im Bereich der Photovoltaikanlage

Im Bereich der Photovoltaikanlage ist auf dem Ackerstandort eine Grünlandansaat (autochthones Saatgut der Herkunftsregion 16) vorzunehmen. In den ersten 5 Jahren ist aufgrund des Nährstoffüberschusses der Ackerfläche eine 3 -malige Mahd durchzuführen. Nach 5 Jahren ist die Mahd auf 2x pro Jahr reduzieren.

1.9.2 Heckenpflanzung

Zur Eingrünung der Anlage wird in nördliche Richtung eine 3-reihige Hecke mit einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m gepflanzt.
Im Abstand von 25 m sind Einzelbäume untenstehender Pflanzqualität einzustreuen.

Pflanzqualitäten:
Sträucher: 2xv. Str. 3-5 Triebe, 80-100cm
Einzelbäume: Hochstamm, 3xv, mDb, STU 16-18 cm
Es sind autochthone Sträucher aus folgender Pflanzliste zu verwenden:

Corylus avellana	gemeine Hasel
Euonymus europaeus	gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Es sind autochthone Sträucher aus folgender Pflanzliste zu verwenden:

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Malus domestica	'Calville Blanc d'hiver' Weißer Winterkalvill
Malus domestica	'Landsberger Renette' Landsberger Renette
Pyrus communis	'Bonne Louise d'Avranches' Gute Luise
Pyrus communis	Holz-Birne
Prunus mahaleb	Steinweichsel

1.9.3 Ausgleichsmaßnahmen

E3: Ausgleichfläche:
Die Flächen sind dünn anzusäen (möglich ist z.B. eine Blühmischung – ½ Ansaatstärke im Wechsel mit autochthoner Grünlandsaat). Der Bereich der Blühmischung ist zur Pflege in einem rotierenden Brache-System zu bewirtschaften.
Mindestens ein Drittel der Teilfläche muss dabei ganzjährig auch über den Winter stehen bleiben. Die brachliegenden Bereiche sind im kommenden Jahr zu mähen, dafür ein anderer Bereich der Teilfläche wieder über den Winter stehen zu lassen. Die Flächen mit Grünlandansaat sind in den ersten 5 Jahren auf 3 – 4 schürige Weise zur Ausmagerung zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Danach hat die Pflege der Mahdflächen durch 2-schürige Mahd ab 15.06. zu erfolgen.
Auf Düngung und Pflanzenschutz ist grundsätzlich zu verzichten.

Sicherung/Meldung:
Gemäß Art. 9 BayNatSchG übermitteln die Gemeinden die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzten Flächen an das Bayerische Ökoflächenkataster. Gem. § 15 Abs. 4 BNatSchG sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in dem jeweils erforderlichen Zeitraum zu unterhalten und rechtlich zu sichern. Sollen dauerhafte Eingriffe in Natur und Landschaft durch Maßnahmen "auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen" i. S. des § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB ausgeglichen werden, muss die Gemeinde beim Satzungsbeschluss Eigentümerin der betreffenden Flächen sein oder es muss in sonstiger Weise zumindest ein zeitlich unbefristetes Verfügungsrecht der Gemeinde über diese Flächen gesichert sein. Falls die Gemeinde nicht Eigentümerin der Ausgleichsflächen ist, ist die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit notwendig. Um Übersendung einer Kopie der notariellen Beurkundung zur grundbuchrechtlichen Sicherung wird gebeten.

1.10 Elektrische Leitungen

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.
Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die Abstandszone von 2,50 m beiderseits von Erdkabeln (bei 110 kV-Leitungen 5 m) ist von Pflanzungen und Eingriffen in den Boden freizuhalten.
Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist den Spartenträgern rechtzeitig zu melden.
Sollte eine zusätzliche Leitungsverlegung in öffentlichen Straßengrund der Gemeinde Pleiskirchen oder anderer Städte oder Gemeinden notwendig werden, ist dies rechtzeitig vor Baubeginn bei der Gemeinde zu beantragen. Ein entsprechender Nutzungsvertrag ist abzuschließen.

1.11 Wasserwirtschaft

Die Versickerung von Oberflächenwasser erfolgt auf dem Grundstück.
Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Öle im Bereich von Trafos und/ oder Wechselrichtern) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachgebiete (Anlagenverordnung- VAwSJzu erfolgen.

- Tiefgründige Fundamente sind auf eine maximale Tiefe von 1.60 m zu beschränken; Transformatoren sind als Trockentransformatoren oder Transformatoren mit Esterfüllung auszuführen.
- Für die Reinigung der Solarmodule darf nur Wasser ohne jegliche Zusätze verwendet werden.
- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist auf den Grundstücksflächen zu verbieten.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind zu beachten.

Mögliche Bodenverunreinigungen können direkte negative Auswirkungen auf Mensch, Pflanze, Grundwasser und Gewässer haben. Sie sind ggf. auch bei der Planung der Niederschlagswasserbehandlung zu berücksichtigen. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.

1.12 Entsorgung

Zum Anfall von Schadmodulen bzw. zu deren ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung sind auf Anordnung des technischen Umweltschutzes des Landkreises Altötting geeignete Nachweise vorzulegen

1.13 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unzulässig.
Eventuelle Informationstafeln zur Solaranlage sind in ihrer Größe auf insgesamt maximal 1m² beschränkt.

2. Textliche Hinweise

2.1 Energie

Mittel- und Niederspannung:
Falls eine Trafostation auf dem Planungsgebiet zu errichten ist, benötigt der Vorhabenträger, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm.

2.2 Bodendenkmäler

Eventuell auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Folgende Artikel des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.
Art. 8 Abs. 1 DSchG:
"Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt ein Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit."

Art. 8 Abs. 2 DSchG:
"Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet."

2.3 Landwirtschaft

Der Betreiber grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Steinschlag und eventuelle Verschmutzungen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub) entschädigungslos hinzunehmen. Eine Haftung der angrenzenden Landbewirtschafter ist ausgeschlossen. Dies kann in Form einer Haftungsfreistellung geschehen, in welcher der Betreiber für sich und seine Rechtsnachfolger auf jeglichen Haftungsanspruch verzichtet, sofern infolge von landwirtschaftlichen Emissionen Schaden am Solarpark entsteht. 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 Aussamen 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.

2.4 Wasserwirtschaft

Niederschlagswasser soll breitflächig über belebten Oberboden versickert werden. Um bei größeren Regenereignissen einen Übertritt von Regenwasser auf andere Grundstücke zu vermeiden, wird empfohlen, entsprechend der Neigung des Geländes an den Rändern Mulden anzulegen.

VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB):

Die Gemeinde Pleiskirchen hat mit dem Beschluss vom ....12.09.2019.... beschlossen, den Bebauungsplan „ Nr. 11, Photovoltaikfreiflächenanlage Kothingbuchbach " aufzustellen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB):

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom ....02.10.2019..... bis .....04.11.2019..... im Rathaus der Gemeinde Pleiskirchen durchgeführt.

Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB):

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ...24.09.2019... entsprechend unterrichtet und bis ...24.10.2019.... um Äußerung gebeten.

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
(§ 3 Abs. 2 BauGB, einschließlich § 4a Abs. 4 BauGB):

Der Entwurf vom ...14.11.2019..... wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ....16.12.2019.... bis ...17.01.2020..... im Rathaus der Gemeinde Pleiskirchen öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung sind am ...05.12.2019..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ...13.12.2019..... eingeholt. Es wurde dafür eine Frist bis ...17.01.2020..... gesetzt.

Satzungsbeschluss:

Der Gemeinderat Pleiskirchen hat den Bebauungsplan „ Nr. 11, Photovoltaikfreiflächenanlage Kothingbuchbach " am ...13.02.2020..... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Pleiskirchen, den .....

.....
Konrad Zeiler, 1. Bürgermeister

Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB):

Die Gemeinde Pleiskirchen hat den Satzungsbeschluss am .....
ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan „ Nr. 11, Photovoltaikfreiflächenanlage Kothingbuchbach " in Kraft getreten.

Pleiskirchen, den .....

.....
Konrad Zeiler, 1. Bürgermeister

"Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung"

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

SO_{PV} — SO_{PV}, "Sondergebiet Photovoltaik" gem. § 11, Abs. 2 BauNVo

Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken für Wechselrichter sowie untergeordnete Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich ist.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundfläche der nach Punkt 1 möglichen Gebäude darf einen Wert von je 50 m² nicht überschreiten.
Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Sondergebietsfläche frei wählbar.

3. Bauweise, Baugrenze

Baugrenze

4. Einfridungen

Zaun ohne Sockel, Abstand zu Boden min. 15 cm

Zauntor

9. Grünflächen

extensiv genutztes Grünland

13. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Heckenpflanzung

Ausgleichfläche, extensiv genutztes Grünland

E1 — Zaunfeld Freiflächenphotovoltaikanlage

E2 — Heckenpflanzung:
- 3-reihige Hecke mit Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m
- im Abstand von 25 m sind Einzelbäume obenstehender Pflanzqualität einzustreuen.
- autochthone Sträucher sind aus der Pflanzliste zu entnehmen

E3 — Ausgleichfläche extensiv genutztes Grünland:
Es gelten die textlichen Festsetzungen unter 1.9.3

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

15. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich

PLANLICHE HINWEISE

13. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Bestandsgehölz (außerhalb des Geltungsbereichs)

Biotopkartierung (Nachrichtlich übernommen)

Ökoflächenkataster (Nachrichtlich übernommen)

15. Sonstige Planzeichen

Kabel Niederspannung (Nachrichtlich übernommen)

Kabel Mittelspannung (Nachrichtlich übernommen)

Freileitung Mittelspannung mit 8 m-Schutzzone (Nachrichtlich übernommen)

Möglicher Standort Trafostation

Mögliche Photovoltaikmodule

Bestandsgebäude (außerhalb des Geltungsbereichs)

Bestehender Feldweg

Bebauungsplan
"SO Freiflächen-PV-Anlage Kothingbuchbach"

Gemeinde:	Pleiskirchen
Landkreis:	Altötting
Regierungsbezirk:	Oberbayern

Genehmigungsfassung **06.02.2020**

Kothing-buchbach
Dachpark
Kothingerg
Kothing
Hacker-mühle
Bach
Kothingerberg
Kothing-buchbach Weiler
Gaisdorf
Gaisdorfer Berg
Gaisdorfer Berg
Gaisdorfer Berg