

# Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

## „Sondergebiet Sonnenenergienutzung Kreuth“

### Textliche Festsetzungen (Teil B) mit Hinweisen und Empfehlungen (Teil C)



**Markt Beratzhausen**

1. Bürgermeister Matthias Beer

Marktstrasse 33

93176 Beratzhausen

**Planverfasser Bebauungsplan:**

**BERNHARD BARTSCH** ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25  
93161 SINZING  
TEL: 0941 463 709 - 0  
E-MAIL: [INFO@B-BARTSCH.DE](mailto:INFO@B-BARTSCH.DE)  
WEB: [WWW.B-BARTSCH.DE](http://WWW.B-BARTSCH.DE)

**Vorentwurf i.d.Fassung vom 25.09.2020**

## Teil B: Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

#### 1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 Abs. 2 BauNVO

Zulässig sind im Sondergebiet:

- Freiflächenphotovoltaikmodule in Festaufständerung einschließlich ihrer Befestigung auf und im Erdboden
- dem Sondergebiet funktional verbundene Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO in einem Flächenumfang von insgesamt 320 m<sup>2</sup> Grundfläche
- die für die Erschließung der Photovoltaikanlagen erforderlichen Wege
- Einfriedungen durch Zaunanlagen mit Toren
- unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16,19 BauNVO)

#### 2.1 Zulässige Grundfläche

Es wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt.

Die Grundfläche der Photovoltaikmodule entspricht der durch die Modulflächen senkrecht projizierten überbauten Fläche.

Eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

Die GRZ ist das Summenmaß von allen baulichen Anlagen, die das Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches überdecken.

#### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die max. zulässige Höhe baulicher Anlagen zur Sonnenenergienutzung (Freiflächenphotovoltaikmodule), gemessen von der bestehenden Geländeoberkante bis zur Oberkante der baulichen Anlagen zur Sonnenenergienutzung, beträgt maximal 2,9 m.

Der Mindestabstand der Unterkante der Freiflächenphotovoltaikmodule zur bestehenden Geländeoberkante beträgt mindestens 0,7 m.

Die zulässige Höhe der funktional verbundenen Nebenanlagen (Lagercontainer, Speicher, Transformatorstation, Übergabestation, Monitoringcontainer) beträgt maximal 4 m.

Die bestehende Geländeoberkante ist in der Planzeichnung durch Höhenlinien festgelegt.

### 3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgesetzt.

#### 3.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Garagen

Nebengebäude sind nach § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der festgesetzten Baugrenzen nicht zulässig.

## **4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Die baulichen Anlagen sind nur in blendfreier Wirkung zulässig.

## **5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)**

### **5.1 Dächer**

Die zulässige Dachneigung bei Nebengebäuden beträgt maximal 15°. Flachdächer sind nur begrünt zugelassen.

Trafostation und Nebengebäude sind nur im Zusammenhang unter einem Dach zulässig.

Es sind nur matte Farben zulässig. Unzulässig sind grelle Farben, welche das Orts- und Landschaftsbild gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 5 BauGB und § 8 BayBO verunstalten.

### **5.2 Fassaden an Nebengebäuden und Nebenlagen**

Es sind nur matte Farben zulässig. Unzulässig sind grelle Farben, welche das Orts- und Landschaftsbild gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 5 BauGB und § 8 BayBO verunstalten.

### **5.3 Bodenbefestigung der Module**

Die fest aufgeständerten Module sind nur ohne unter- und oberirdische Fundamente zulässig.

### **5.4 Einfriedungen**

Einfriedungen sind bis maximal 2,2 m Höhe als sockellose Zäune zzgl. Übersteigschutz aus Maschendraht oder Stahlgitter-Industriezaun in den Farben metallgrau oder grün zulässig.

Die Durchlässigkeit der Umzäunung muss für Klein- und Mittelsäuger sichergestellt sein.

Der Mindestabstand zwischen Zaununterkante und Gelände beträgt mind. 15 cm. Ist dies aus versicherungstechnischen oder topographischen Gründen nicht möglich, so ist eine entsprechende Maschenweite von mind. 15 cm im unteren Bereich von 40 cm des Zaunes zu wählen.

### **5.5 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Fassade der technischen Betriebs- und Nebengebäude und an der Toranlage bis zu einer Größe von insgesamt max. 2 m<sup>2</sup> unbeleuchtet zulässig.

### **5.6 Beleuchtung der Anlage**

Eine dauerhafte Beleuchtung des Sondergebietes ist nicht zulässig.

## **6. Grünordnerische Festsetzungen**

### **6.1 Nicht bebaute (unversiegelte, überdeckte) Oberflächen**

Innerhalb des Sondergebiets ist eine geschlossene, erosionsstabile Vegetationsdecke zu entwickeln, d.h. Oberflächen sind mit Ausnahme der Zufahrt, der notwendigen Durchwegungen/Servicewege und der Fläche für technische Betriebsgebäude/Nebengebäude als standortgerechter Extensivrasen oder blüh- und kräuterreicher Landschaftsrasen zu gestalten.

Erforderliche Durchwegungen/Servicewege sind nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig.

Die Herstellung der Rasenfläche hat gleichmäßig verteilt auf 60 % der Sondergebietsfläche über eine autochthone Initialansaat (z.B. Heudruschsaat) zu erfolgen.

Zulässig ist eine 1 bis 2-schürige Mahd mit Abtransport des Schnittgutes. Optional kann eine Beweidung nach Absprache mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zugelassen werden.

Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung, Gülleausbringung sowie Einsatz von chemischen Modulreinigungsmitteln und chemischen Spritzmitteln sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

## **6.2 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) mit**

**Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 und Abs. 6 BauGB) - Ausgleichsflächenzuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a BauGB - und**

**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Gemäß Planzeichnung (Teil A) werden Private Grünflächen mit Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Eine dauerhafte Einzäunung der privaten Grünflächen ist nicht zulässig.

Die Teilflächen der Flurstücke 193, 198 und 215, Gemarkung Schwarzenhohenhausen befinden sich in Privateigentum und sind durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die zuständige untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Regensburg, zu sichern.

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächenflächen sind folgende Pflanz-, Aufwertungs- und Entwicklungsmaßnahmen festgesetzt:

1. Es sind als standortgerechter Krautsaum/Extensivrasen gleichmäßig verteilt auf 60% über Ansaat (Initialansaat (durch Heudruschsaat, Heumulchsaat, Heublumensaat oder Ökotypensaat) zu entwickeln und zu pflegen.
2. Ein Entwässerungsgraben in der jeweiligen privaten Grünfläche ist zu lässig.
3. alternierende Mahd im Abstand von 3-5 Jahren, das Mähgut ist zu entfernen und abzutransportieren.
4. Eine dauerhafte Einfriedung ist unzulässig. Ausnahme ist ein erforderlicher Anwuchschutz am Außenrand durch einen vorübergehenden Wildschutzzaun.
5. Es sind 20 Strukturanreicherungen à 4 m<sup>3</sup> durch: Stein-, Kies-, Sand-, Ast- oder Totholzhaufen (z.B. aus Baumpflege), Reisighaufen, Wurzelstöcke, Lesesteinwälle, Totholzstämme an den südlichen Randflächen einzubringen. Diese sind in Richtung Süden auszurichten.
6. Die Restflächen sind der Sukzession zu überlassen.
7. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf der festgesetzten Fläche eine mehrreihige freiwachsende gebuchtete Hecke zu pflanzen und zu entwickeln. Die Pflanzungen haben gruppenweise, gleichmäßig über die Länge und Breite der Fläche, auf mind. 70 % der Fläche zu erfolgen. Es sind mind. 7 verschiedene Gehölzarten gem. Gehölzliste unter Ziffer 6.2.1 zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt max. 1,5 x 1,0 Meter. Nicht bepflanzte Bereiche sind als standortgerechter Krautsaum über eine Ansaat (Initialansaat durch Heudruschsaat, Heumulchsaat, Heublumensaat oder Ökotypensaat) zu entwickeln und zu pflegen. Eine Startdüngung der Gehölze bei Pflanzung ist zulässig.
8. Düngung und Pflanzenschutzmittelanwendung sind nicht zulässig.

### **6.2.1 Zulässige Gehölzarten und Qualitäten im Geltungsbereich**

Im Geltungsbereich sind nur die folgenden Pflanzenarten für Pflanzfestsetzungen zulässig:

Mindestqualität Heister : 3v oB, 80-120, Mindestqualität Sträucher: vStr, 4Tr, 40-60

*Acer campestre*

Feld-Ahorn

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna / laevigata</i>	Ein-/Zweiggriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gew. Liguster*
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrus pyraster</i>	Holz-Birne
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Viburnum lantana*</i>	Wolliger Schneeball

sowie Obstbäume der Kreissortenliste

\* Giftpflanzen gem. GUV 29.15

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

### **6.3 Sonstige grünordnerische Festsetzungen**

Die privaten Grünflächen sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Der Aufwuchs ist zu unterstützen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach zu pflanzen.

Zum Schutz vor Wildverbiss kann in den ersten Jahren ein entsprechender Schutzzaun erforderlich sein. Dieser ist zu entfernen, sobald die Pflanzung so gut aufgewachsen ist, dass sie des Schutzes nicht mehr bedarf.

Bei der Pflanzung von Gehölzen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu unterirdischen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden (maßgebend sind der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).

Bei der Pflanzung von Gehölzen, die mehr als 2 m Höhe erreichen, ist zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ein Grundstücksgrenzabstand von mindestens 4 m einzuhalten.

## **7. Hinweise und Empfehlungen (Teil C)**

### **7.1 Brandschutz**

Die Zufahrt zum Schutzobjekt muss für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t sichergestellt sein. Die Anforderungen nach Art. 16 (1-3) BayBO sind einzuhalten. Auf die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - Fassung Februar 2007,, (AllIMBI Nr. 2008 S. 806) wird hingewiesen. DIN 14090 ist zu beachten.

Der Feuerwehrplan ist nach DIN 14 095 mit der zuständigen Feuerwehr und dem Kreisbrandrat rechtzeitig vor Inbetriebnahme abzustimmen, und in erforderlicher Stückzahl (vier) an den Kreisbrandrat weiterzuleiten. Auf die Gefahren des elektrischen Stromes und auf die Einhaltung der der Schutzabstände nach DIN VDE 0132 ist im Feuerwehrplan gesondert hinzuweisen.

Vor Inbetriebnahme der Anlage ist den Feuerwehren Gelegenheit zur Betriebsbesichtigung zu geben. Die örtliche Feuerwehr und die im Alarmplan vorgesehenen Feuerwehrführungskräfte sind in die vorhandenen Gefahren bzw. Sicherheitsvorkehrungen einzuweisen. Eine Brandmeldeanlage wird dringend empfohlen.

Mit der örtlich zuständigen Feuerwehr ist abzuklären, wie das Gelände im Einsatzfall mit möglichst wenig Verzögerung betreten bzw. befahren werden kann.

Vor Inbetriebnahme der Anlage ist eine Brandschutzordnung nach DIN 14096 zu fertigen.

Wasserschutzrechtliche Genehmigungen sind ggf. vom Bauherren/Betreiber selbst beizubringen.

Entsprechende und konkretisierende Angaben zum abwehrenden Brandschutz erfolgen in einem privatrechtlichen Vertrag, zwischen Gemeinde und Bauherr/Investor, begleitend zum Bebauungsplan.

### **7.2 Niederschlagswasserversickerung**

Die Neigung der Oberfläche muss an jeder Stelle einen auf staufreien Abfluss des Niederschlagswassers gewährleisten. Die Gründung ist so anzulegen, dass es zu keiner Stauung von Niederschlagswasser auf dem neu modellierten Bodenkörper kommen kann.

Das von den Modulen abfließende Niederschlagswasser darf nicht zu Erosionen führen. Unterhalb der Tropfkanten der Photovoltaikmodule sind geeignete Maßnahmen zum Erosionsschutz, z. B. Kiesschüttungen oder Jutematten im Bedarfsfall vorzusehen. Gegebenenfalls ist nachzuweisen, dass aufgrund hydraulischer und geotechnischer Nachweise diese nicht erforderlich sind.

Die Niederschlagswasserbehandlung ist so anzulegen, dass weder im Geltungsbereich noch im Umgriff mehr gesammeltes Niederschlagswasser versickert wird, als dies der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Untergrundes entspricht. Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser ist nach Bedarf vorzureinigen, von der Fläche abzuleiten und an anderer Stelle dem Wasserkreislauf zuzuführen.

### **7.3 Denkmalschutz / Bodendenkmäler**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich ein Bodendenkmal im Geltungsbereich befindet. Ein rechtzeitige Sondierung denkmalrechtliche Erlaubnis ist einzuholen.

Es besteht Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 7 BayDSchG.

### **7.4 Drainagen**

Die Funktionserhaltung von vorhandenen Drainagen im Hinblick auf benachbarte Grundstücke ist sicherzustellen.

## **7.5 Land- und Forstwirtschaft**

Den Forst- und Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Der Bauherr soll deshalb auf die bestehende Zumutbarkeit von Immissionen, die bei einer ordnungsgemäßen und ortsüblichen Bewirtschaftung entstehen, hingewiesen werden.

Die Zufahrt zu den forst- und landwirtschaftlichen Grundstücken ist durch die geplante Erschließung zu gewährleisten.

Anfallendes Oberflächenwasser soll keine Auswirkungen auf benachbarte Flächen haben.

Bei den Erdarbeiten ist auf eine Schonung des Oberbodens durch separaten Abtrag und Wiederauffüllung zu achten. Die Auffüllung soll bodenschonend erfolgen.

Bei Bepflanzungen sind die gesetzlichen Mindestabstände einzuhalten.

## **7.6 Ersatz- und Ausgleichsfläche**

Die vorgesehenen Ersatz- und Ausgleichsflächen (Kompensation) auf Teilflächen des Flurstückes 198, 193 und 215, der Gmkg. Schwarzenhohenhausen, Markt Beratzhausen, befindet sich in Privateigentum und ist durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB zu Gunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Regensburg, für die Gültigkeit des Bebauungsplanes zu sichern.

Spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses muss die dauerhafte Funktion der Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 und Abs. 6 BauGB) für den Ausgleichszweck gesichert sein.

## **7.7 Private Grünfläche**

Aufgrund der vorausgegangener Ackernutzung ist eine Reduktionsphase durch Schlegeln, Striegeln oder Pflügen vor der Einsaat zu empfehlen, um die Samen von unerwünschten Beikräutern tief unterzupflügen und somit zu unterdrücken. Es sollte anschließend ein entsprechendes Saatbett z.B. durch Einsatz einer Egge vorbereitet werden. Um nach Aufgang der Saat unerwünschte Ackerbeikräuter oder Ruderalarten zu reduzieren, sind ggf. je nach Entwicklung der Fläche mehrere Pflegeschnitte (Schröpfschnitt) notwendig, um den Erfolg der Ansaat nicht zu gefährden. Das anfallende Schnittgut ist dann zu entfernen.

Es wird darauf hingewiesen, dass ab März 2020 ausschließlich autochthones Saatgut und Pflanzenmaterial zu verwenden ist (§ 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG) – hier: Vorkommensgebiet „Unterbayerisches Hügelland“.

## **7.8 Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten**

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, ob eventuell künstliche Auffüllungen mit Abfällen, Altablagerungen, auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist das Landratsamt Regensburg umgehend einzuschalten.

## **7.9 Allgemeine Hinweise und Plangenaugigkeit**

Planunterlagen sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nur mit Zustimmung des Planverfassers (auch auszugsweise) verwendet, vervielfältigt, geändert oder an Dritte weitergegeben werden. Bei evtl. Abweichungen zwischen der digitalen Planfassung und der ausgehändigten Papierfassung haben immer die durch den Planverfasser unterzeichneten Papierfassungen Gültigkeit.

Bei Grundlage einer Digitalen Flurkarte (DFK) stellt diese keinen amtlichen Katasterauszug dar. Der Auszug aus der DFK kann nicht aktuelle Informationen enthalten und ist zur Maßnahme nicht geeignet.

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte des Marktes Beratzhausen zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung (Katastervermessungen gemäß Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und

Katastergesetz – VermKatG,)) durch Befliegung der Bayerische Vermessungsverwaltung erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planverfassers, keine Gewähr übernommen werden.

### **7.10 Wild abfließendes Wasser**

Da der Geltungsbereich von West nach Ost geneigt ist, kann wild abfließendes Wasser bei Regen entstehen. Dessen natürlicher Ablauf darf durch die Bebauung weder behindert, verstärkt oder auf andere Weise zum Nachteil der tiefer liegenden Grundstücke verändert werden (§ 37 Abs. 1 WHG).

### **7.11 Bodenschutz**

Bei der Errichtung des Solarparks sollte schonend mit dem Boden umgegangen werden, so dass jegliche schädliche Bodenveränderung vermieden wird (z.B. Verdichtung, Vernässung). Bei ungünstigen Bodenfeuchteverhältnisse sollte nach Möglichkeit darauf verzichtet werden, das Vorhabengebiet mit schweren Maschinen zu befahren. Zudem sollte der Boden zum Schutz vor Erosion bald möglichst begrünt werden. Bei Erdbewegungen ist darauf zu achten, dass der Mutterboden vor Vergeudung und Vernichtung geschützt wird.

### **7.12 Bayernwerk**

Innerhalb des östlich gelegenen Sondergebietes verläuft eine Freileitung.

Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit Einverständnis des Bayernwerks möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutzzonenbereich zu 20-kV-Einfachfreileitungen in der Regel beiderseits je 8,0 m zur Leitungsachse beträgt. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls größere Schutzzonenbereiche ergeben.

Es wird empfohlen die geplante Baumaßnahme außerhalb der Schutzzonenbereiche zu errichten. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.