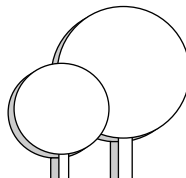




**GEMEINDE  
SALCHING**



**dipl.-ing. gerald eska  
landschaftsarchitekt**

ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3, D-94327 BOGEN  
FON 09422 / 805450, FAX -/805451  
E-MAIL: info@eska-bogen.de  
INTERNET: www.eska-bogen.de

**BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
GLEICHZEITIG  
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN  
SONDERGEBIET  
„PHOTOVOLTAIKANLAGE STURM, MAIERHOF“**

Gemeinde Salching  
Landkreis Straubing-Bogen  
Regierungsbezirk Niederbayern

**B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND HINWEISE**

Entwurfssfassung gemäß Aufstellungsbeschluss vom 31.03.2008  
Fassung gemäß Billigungsbeschluss vom 10.06.2008  
Abwägungsbeschluss vom 08.09.2008  
Fassung des Satzungsbeschlusses vom 13.10.2008

**Aufgestellt:**

Gde. Salching  
vertr. durch Herrn  
1. Bürgermeister Franz Richter  
Straubinger Straße 4  
D-94330 Aiterhofen

Fon 09421/9969-0  
Fax 09421/9969-25

.....  
Franz Richter  
1. Bürgermeister

**Vorhabensträger:**

Palmis Energie AG  
vertr. durch den Vorstand  
Hr. Dr. Gunther Braun  
Dr. Max-Straße 15  
D-82031 Grünwald

Fon 089/620605-94  
Fax 089/642489-21

.....  
Dr. Gunther Braun  
Vorstand

**Bearbeitung:**

Büro Dipl.-Ing. Gerald Eska  
Landschaftsarchitekt  
Elsa-Brändström-Straße 3  
D-94327 Bogen

Fon 09422/8054-50  
Fax 09422/8054-51

.....  
Gerald Eska  
Landschaftsarchitekt





## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT .....</b>	<b>3</b>
<b>1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB) .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 und 2 Nr. 2 BauGB, § 1 BauNVO) .....</b>	<b>3</b>
<b>1.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO) .....</b>	<b>3</b>
<b>1.3 Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) .....</b>	<b>3</b>
<b>1.4 Einfriedungen.....</b>	<b>3</b>
<b>1.5 Aufschüttungen und Abgrabungen .....</b>	<b>4</b>
<b>1.6 Oberbodenarbeiten .....</b>	<b>4</b>
<b>2 FESTSETZUNG ZUR GRÜNORDNUNG .....</b>	<b>5</b>
<b>2.1 Vegetationsarbeiten.....</b>	<b>5</b>
<b>2.2 Pflegearbeiten.....</b>	<b>5</b>
<b>3 SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>6</b>
<b>3.1 Freiflächengestaltungsplan.....</b>	<b>6</b>
<b>3.2 Rückbauverpflichtung.....</b>	<b>6</b>
<b>C. HINWEISE.....</b>	<b>7</b>
<b>1 Abnahme und Freigabe der Sicherheit .....</b>	<b>7</b>
<b>2 Denkmalschutz .....</b>	<b>7</b>
<b>3 Einzäunung.....</b>	<b>7</b>



## **B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

### **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 und 2 Nr. 2 BauGB, § 1 BauNVO)**

- 1.1.1 Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO  
Zulässig sind Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien (Sonnenenergie) dienen.
- 1.1.2 Die festgesetzten Nutzungen und Anlagen im Sondergebiet sind gemäß § 9 Abs. 2(1) BauGB nur bis zur endgültigen Einstellung des Betriebes der Photovoltaik-Freiflächenanlage zulässig; als Folgenutzung wird die landwirtschaftliche Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt.
- 1.1.3 Von Ziff. 1.1.2 ausgenommen sind die festgesetzten Ausgleichsflächen auf dem Grundstück, da diese bereits aus der vorangegangenen Nutzung des Lehmbaus als Rekultivierungsaufgabe resultierten.

#### **1.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO)**

- 1.2.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen im Plan festgesetzt.
- 1.2.2 Für die Abstandsflächen und Grenzabstände gelten die Regelungen der Art. 6 und 7 der BayBO.
- 1.2.3 Neben Solarpaneelen ist in der Südwestecke die Errichtung eines Betriebs- und Trafogebäudes mit max. 150 m<sup>2</sup> Fläche zulässig.

#### **1.3 Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

- 1.3.1 Stromleitungen sind bei gepl. unterirdischer Bauweise in Abstimmung mit dem zuständigen EVU zu verlegen.

#### **1.4 Einfriedungen**

- 1.4.1 Zulässig ist die Einzäunung des Solarfeldes mit Maschendraht, max. Höhe bis 2 m; Zaunverlauf **innerhalb** der Pflanzflächen (beim bereits genehmigten Abschnitt mind. eine vorgelagerte Pflanzreihe!, beim westlichen Erweiterungsabschnitt vollständige Ausgrenzung der Bepflanzung, um deren Funktion als Lebens- oder Rückzugsraum für frei lebende Tierarten besser zu erfüllen).



- 1.4.2 Zaunsäulen sind nur als Einzelfundamente zulässig. Streifenfundamente und durchlaufende Zaunsockel sind unzulässig.
- 1.4.3 Verlauf der unteren Zaunkante dieser dauerhaften Einfriedung (**nicht des zusätzlich erforderlichen Wildschutzzaunes!**) ca. 20 cm über dem Boden, um Niederwild den Durchschlupf zu ermöglichen.

## **1.5 Aufschüttungen und Abgrabungen**

- 1.5.1 Über das Maß der im Rahmen des Lehmbaus festgesetzten Erdabgrabungen oder -aufschüttungen sind keine weiteren Erdbewegungen zulässig.

## **1.6 Oberbodenarbeiten**

- 1.6.1 Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke - zu beachten.
- 1.6.2 Im Bereich von zukünftigen Pflanzflächen ist Oberboden ca. 30 cm stark aufzutragen. Eine einmalige, rein organische Düngung zum Pflanzzeitpunkt ist zulässig. Mineralische Düngemittel sind nicht zulässig.
- 1.6.3 Bei evtl. Bodenfunden ist ein Vertreter des Landesamtes für Denkmalpflege oder der Kreisarchäologie hinzuzuziehen.



## 2 FESTSETZUNG ZUR GRÜNORDNUNG

### 2.1 Vegetationsarbeiten

- 2.1.1 Heckenartige Neupflanzungen von Bäumen, Heistern und Sträuchern auf ca. 75 % der Seitenlängen des allseitig in unterschiedlicher Breite umlaufenden Pflanzstreifens (Artenauswahl und -Verteilung s. Plan!).
- 2.1.2 Selbstbegrünung (ohne Ansaat!) der verbleibenden Zwischen- und Randbereiche der gekennzeichneten **Ausgleichsflächen** mit anschließender einmaliger Mahd/Jahr, um eine Gehölzsukzession zu unterbinden und um einen artenreichen Gehölzsaum zu erzielen.
- 2.1.3 Die Anpflanzungen haben an den im Plan bezeichneten Stellen der Ausgleichsflächen zu erfolgen.
- 2.1.4 Sofern in ausreichenden Stückzahlen erhältlich, ist zwingend autochthones (von ortsnahen Wildbeständen abstammendes) Pflanzenmaterial zu verwenden.  
Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen.
- 2.1.5 Eine vorübergehende Sicherung der Pflanzflächen gegen Verbiss und gegen Betreten für ca. 5 Jahre ist mit Wildschutzzäunen vorzunehmen. Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist im Bereich der Ausgleichsflächen unzulässig. Ebenso sind neben einer einmaligen Startdüngung keine weitere Düngegänge zulässig.
- 2.1.6 Die gesetzlichen Mindestabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken gemäß Art. 48 AGBGB vom 20. Sept. 1982 sind einzuhalten (2 m mit Sträuchern, 4 m mit Bäumen und Heistern).

### 2.2 Pflegearbeiten

- 2.2.1 Sämtliche Pflanzungen sind mit Stroh oder Rinde zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 2.2.2 Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.
- 2.2.3 Das extensive Grünland unter den Solarmodulen ist max. 2-3 x pro Jahr bei Entfernung des Mähgutes zu mähen.
- 2.2.4 Alternativ zur Mahd kann eine Beweidung mit Schafen durchgeführt werden.
- 2.2.5 Die nicht bepflanzten Ausgleichsstreifen entlang der Sondergebietsgrenzen sind max. 1 x pro Jahr - bei Entfernung des Mähgutes - zu mähen.



### **3 SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **3.1 Freiflächengestaltungsplan**

Dem Bauantrag ist ein gesonderter Freiflächengestaltungs-/Pflanzplan im Maßstab mind. 1:500 mit genauen Angaben zu den zu verwenden Pflanzenarten, -Größen und -Stückzahlen sowie den vorgesehenen Pflanzstandorten beizulegen.

#### **3.2 Rückbauverpflichtung**

Bei der dauerhaften Aufgabe der Photovoltaiknutzung sind die entsprechenden Anlagenteile und Gebäude vollständig zu beseitigen.

Hiervon ausdrücklich ausgenommen sind sämtliche Gehölzpflanzungen, welche auch über die Nutzungsdauer der PV-Anlage hinaus dauerhaft zu erhalten sind (s.a. Ziff. 3.1.4 der Festsetzungen durch Planzeichen!).



## **C. HINWEISE**

### **1 Abnahme und Freigabe der Sicherheit**

1.1 Durch eine gemeinsame Begehung von Vorhabensträger und Vertretern der Genehmigungsbehörde ca. 3 Jahre nach den erfolgten Pflanzmaßnahmen ist festzustellen, ob Nachbesserungen erforderlich sind.

Die Schlussabnahme erfolgt erst nach Erledigung von evtl. Beanstandungen.

1.2 Eine geleistete Sicherheit kann Zug um Zug mit der Umsetzung der bescheidgemäßen Ausgleichsmaßnahmen freigegeben werden.

Eine vollständige Freigabe erfolgt erst nach der beanstandungsfreien Schlussabnahme.

### **2 Denkmalschutz**

Gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden.

### **3 Einzäunung**

Der genaue Verlauf der geplanten Einzäunung entlang der Kreisstraße wurde zur Vermeidung von Schäden an der dort verlaufenden Wasserleitung DN 125 bei einem Ortstermin zwischen dem Zweckverband zur Wasserversorgung der Aitrachtalgruppe und dem Vorhabensträger abgestimmt.