Gemeinde Perkam
Landkreis Straubing-Bogen

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN (V- und E-Plan)

"Freiflächenphotovoltaikanlage Radldorf-Ost"

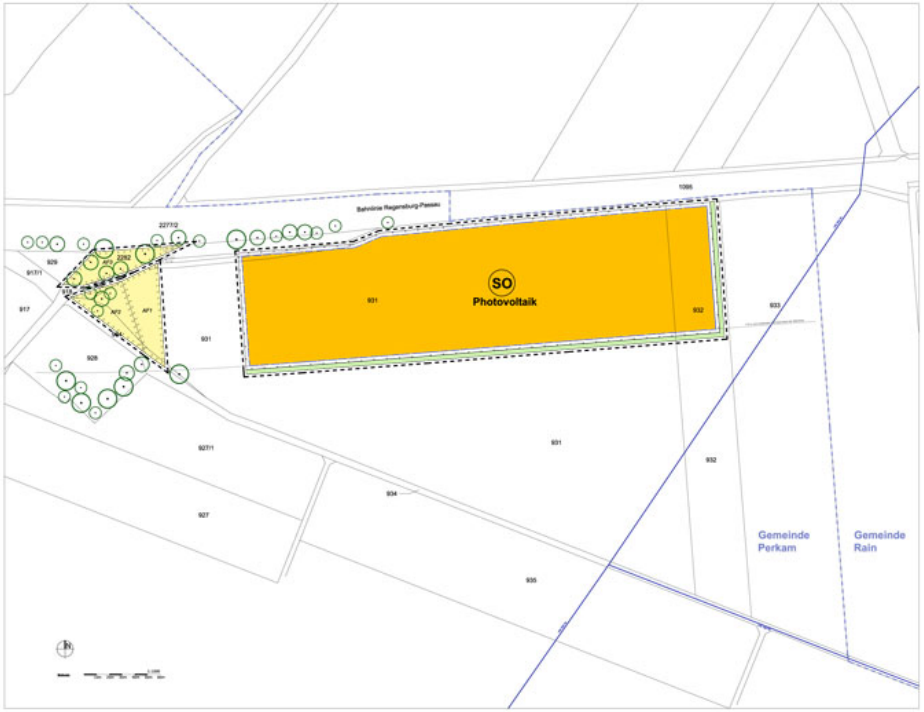
ANLAGE	Perkam (Lkr. Straubing-Bogen) Schlehdorf 2 94369 Rain
FLÄCHE / LAGEANGABE	930, 931, 932, 934, 936 (Gemarkung Perkam)
VORHABENBEZOGENE BEBAUUNGPLAN	Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage
PLANTITLER	InnoviUS Projektentwicklung Neuhofstraße 23 93057 Regensburg
BEARBEITUNG	Büro Umwelt und Planung Landschaftsarchitekten Kastenhofstr. 29 93053 Regensburg
PLANSTAND FASSUNGEN	14.05.2012 23.07.2012 03.09.2012

Die Gemeinde Perkam (Lkr. Straubing-Bogen)

erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Lageplan M 1:20.000



A. Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Baugrenze

Die Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage mit allen zugehörigen Bestandteilen ist nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

3. Art der baulichen Nutzung

SO — Sondergebiet Photovoltaikfreiflächenanlage

Zulässig ist die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaikfreiflächenanlage sowie der sonstigen dafür notwendigen technischen Anlagen und Gebäude zum Zweck der Stromgewinnung aus Sonnenenergie.

Die festgesetzte Nutzung ist nur bis zur endgültigen Einstellung des Betriebes der Photovoltaikfreiflächenanlage zulässig. Nach Aufgabe des Betriebes ist die Anlage vollständig abzubauen. Als Folgenutzung ist nur landwirtschaftliche Nutzung zulässig.

Die Gründungen der Unterkonstruktion für die Module sind als Rammprofile bzw. Schraubfelder auszuführen. Stiften Gründungsbetriebe vorherrschen, können Punkt- oder Streifenfundamente eingesetzt werden.
Es sind keine Maßnahmen zur Bodenaufbereitungsinformationen können auf Betonfundamenten gegründet werden.
Das unterirdische Verlegen der Verkabelung der Anlage ist zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen und nur die erforderliche technische Anlagen zu den Solarmodulen zulässig.

4. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl, berechnet auf die Nettoinanspruchnahme der Module und sonstigen baulichen Anlagen, im Sondergebiet beträgt 0,6.

4.1 Höhe

Die maximal zulässige Höhe der PV-Module, gemessen von der natürlichen Oberkante Gelände bis zur Oberkante der schräggestellten Solarmodule beträgt 3,0 m.
Die Bodenfreiheit der PV-Module, gemessen von der natürlichen Oberkante Gelände bis zur Unterkante der schräggestellten Solarmodule muß mindestens 0,8 m betragen. Geländeveränderungen sind nicht zulässig.

4.2 Wechselrichter- und Trafogebäude

Trafos, Wechselrichter und sonstige notwendige technischen Einrichtungen der Anlage können als Gebäude errichtet werden. Die nötige Anzahl und Größe der Wechselrichtergebäude richtet sich nach der technischen Anforderungen.
Es sind Wechselrichtergebäude mit einer Grundfläche von max. 40 m² je Wechselrichtergebäude/Trafostation. Ein Gebäude/Ort mit max. 80 m² Regung ist zulässig.
Die maximale Traufhöhe beträgt 4,00 m.

Trafo- und Wechselrichtergebäude sind so zu errichten, dass Geräuschentwicklungen nicht zu Belästigungen der Umgebung führen können. Es sind nur solche Anlagen/ Anlagenbestandteile zum Einsatz kommen, die die Immissionsrichtwerte von tagsüber 55 dB und nachts 40 dB nicht überschreiten.
Die aufliegenden Gebäude dürfen nicht schriftig sein.

5. Einfriedung

Eine Einfriedung mit einem glatten Maschendraht- oder Stahlgitterzaun ist zulässig. Die Höhe darf max. 2,50 m betragen. Stacheldraht ist zulässig. Um den Durchlass von Kleintieren zu ermöglichen, ist ein Abstand von mind. 20 cm zum Boden freizuhalten.

6. Grünordnung

Die Fläche unter den Modulen ist als extensive Begrünung mit entsprechendem Saatgut anzulegen (unter Verzicht auf Düngung und Herbizide) und regelmäßig zu mähen oder mit Schafen zu beweiden. Eine Mahdgutnutzung ist zulässig.

Der Bewuchs (Wiese) innerhalb des Sondergebiets darf gemäß Brandschutz max. 0,40 m Höhe erreichen.

Die erste Mahd pro Jahr darf erst ab Mitte bis Ende Juni erfolgen, es sei denn, die Bewuchs (Wiese) überschreitet bereits vorher die maximal zulässige Höhe von 0,40 m.

Aufkommende Neophyten sind entsprechend der fachlichen Vorgaben, die auf der Internetseite http://www.neophyten.de nachzulesen sind, zu bekämpfen.

6.1 Eingrünung

Die Eingrünung der umzäunten Baufläche ist im Süden und Osten mittels einer 2-reihigen Strauchpflanzung in 3,00 m Breite auszuführen.

Der Pflanzvorrat ist für die Zeit seiner Entwicklung, jedoch mindestens 5 Jahre, mit einem Wildschutzzaun zu schützen.

Der Pflanzabstand im versetzten Pflanzraster darf max. 1,50 m betragen. Die Pflanzen sollen in Gruppen von 5-10 Pflanzen einer Art angelegt werden. Es ist ausschließlich Pflanzgut zu verwenden.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Beginn der Einspeisung ins Stromnetz herzustellen.

Um eine Verschattung der Module zu vermeiden, ist das erste Mal nach 10 Jahren ab Pflanzung eine planmäßige Pflege der Sträucher zulässig.

Der Betreiber der Anlage hat die Eingrünung so zu pflegen, daß die gesamte Anlage jederzeit ungehindert betreten werden kann. Gesetzliche Vorgaben und Normen/Vorgaben/Richtlinien in ihrer Nutzung nicht beeinträchtigt werden.

An bis zu zwei Stellen ist eine Unterbrechung der Eingrünung mit 6 m Länge für Zufahrten erlaubt.

Anlage 3,50 m breite Eingrünung

Ausschließ Arten, Mindestqualität 40-60:

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharitica	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Anschlussschnitt

6.2 Baumbestand

Zu erhaltende Bäume (Bestand)

6.3 Pflegeweg

Der innerhalb der Umzäunung umlaufende Pflegeweg zwischen Zaun und Baufläche ist wasserdurchlässig als Schotter- / Wiesenweg mit mindestens 3 m Breite auszuführen.

6.4 Zufahrten und Stellplätze

Zufahrten und Stellplätze sind analog zum Pflegeweg wasserdurchlässig als Schotter- / Wiesenweg auszuführen.

Ausschließ Arten, Mindestqualität 40-60:
Bäume Hi. 3 x v. 12 - 14

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus eucarpetta	Obstbäume
Tilia cordata	Winter-Linde

Die zweite Ausgleichfläche (AF2) schließt im Westen an die Ausgleichfläche AF1 an.
Dort liegen die Reste einer alten Straßenlage aus Beton. Die Anlage wird eingebrochen, die Betonplatten und sonstige Fremdkörper sind zu entfernen.
Aus den historischen Gehölzbestand im Anschluß an die Ausgleichfläche AF1 sowie weiter standortfremde Gehölze (Fichtenbäume) entfernt werden.
Es wird eine neue Bepflanzungsfläche angelegt. Auf einer Fläche von 1.200 m² wird eine Hecke gepflanzt. Auf der Fläche soll, soweit ohne Anlage, Neuhaufs aber wechselnd Sperrstrecken (z.B aus einer Landschaftspflegemaßnahme möglichst aus der Umgebung aufgebracht) werden.
Die auszuhalte der Bestandbäume und auszuhalt des Gehölzes ist während der Bauphase durch Bauzäune zu schützen.
Ruderalflächen werden durch eine 2-schürige Mahd, 3 Jahre lang ausgemagert. Zur Erhaltungspflege nach 3 Jahren reicht eine einschürige Mahd Ende Juli.
Entwicklungsziel: Magere Saumgesellschaften.
Anrechenbare Fläche: 1.686 m²

Die dritte Ausgleichfläche (AF3) liegt nördlich der Ausgleichfläche AF1 und AF2.
Hier werden, auf dem mit Grünland bewachsenen Mittelteil zwischen zwei mit Gehölzen bewachsenen Böschungen, die vorhandenen Altlagerungen sowie der Oberboden (min. 20 cm tief entfernt. Auf dem Rohboden wird an einer Stelle ein Hügel (ca. 3 m hoch, 10 m lang) aufgeschüttet. Das Aushubmaterial wird aufgeschüttet (bei dem Bodenaushub der Fläche zu ermitteln und Lebensbedingungen für Reptilien wie der Zauneidechse zu schaffen.
Entwicklungsziel: Magere Saumgesellschaften.
Anrechenbare Fläche: 570 m²

Begründung: Der der Ausgleichmaßnahmen:
Die Ausgleichfläche AF1 liegt auf der Flurstücksnummer 931 und ist im Landschaftsplan der Gemeinde Perkam wird auf das Fehlen von Gehölzstrukturen in diesem stark ausgeräumter Landschaftsraum hingewiesen. Die Ausgleichfläche AF1 und AF2 sowie die Anlage von neue Gehölzpflanzungen im Zusammenhang mit extensiven Wiesenflächen zu einer Bereicherung des Landschaftsbildes und zur Biotopvernetzung bei. Durch die Ausgleichmaßnahme AF3 soll eine magere Saumgesellschaften entwickelt werden. Diese sind in der Region selten geworden und Tiefweg angelegt wird. Im Zusammenhang mit der neu geschaffenen magerer Wiesenstrukturen von den Ausgleichflächen AF1 und AF2 stellt das eine Bereicherung des Lebensraumangebotes auch für Reptilien in diesem Landschaftsraum dar.

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden innerhalb des Umgriffs auf der markierter Flächen hergestellt.

Der Ausgleich wird auf drei verschiedenen Teilbereichen ausgeführt.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Beginn der Einspeisung ins Stromnetz herzustellen.

Der Betreiber der Anlage hat die Ausgleichsflächen so zu pflegen, daß die angrenzenden Wege ständig ungehindert begehen werden können und Nachbargrundstücke in ihrer Nutzung nicht beeinträchtigt werden.

Die erste Ausgleichfläche (AF1) liegt auf der Flurstücksnummer 931 und ist im Gehölzgebiet des Naturraumgebietes enthalten. Hier werden eine extensive Wiesenfläche sowie zwei Gehölzpflanzungen angelegt.
Die erste Gehölzgruppe umfasst ca. 150 m² und wird als Hecke mit 2 Reihen angelegt. Die Pflanzung ist entsprechend der Fläche entlang des östlich Fahrweges angelegt.
Die zweite Gehölzgruppe soll als kleines Pflanzung mit ca. 80 m² Größe und 3 Reihen angelegt werden.
Die einzelnen Gehölzgruppe soll neben einheimischen standortgemäßen Sträuchern mind. 5 Bäume, die südliche Gehölzgruppe mind. 3 Bäume erhalten.
Der Pflanzabstand im versetzten Pflanzraster soll max. 1,50 m betragen. Die Pflanzen sollen in Gruppen von 5-10 Pflanzen einer Art angelegt werden.
Die Gehölzstrukturen zwischen den beiden Gehölzgruppen soll mit aufschließenden Saatgut angesät werden.
Die angrenzten Flächen werden durch eine 2-schürige Mahd, 10 Jahre lang ausgemagert. Zur Erhaltungspflege nach 10 Jahren reicht eine einschürige Mahd Ende Juli.
Entwicklungsziel: artenreiche Extensivwiese mit naturnahen Baum- und Strauchhecken.
Anrechenbare Fläche: 1.940 m²

Artenliste für Ausgleichsflächen AF1:

Ausschließ Arten, Mindestqualität 40-60:

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharitica	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Cornus sanguinea	Rote Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Die genaue Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen, die Erstellungsphase, die Maßnahmen zur Herstellung und Pflege sowie die Kostenschätzung ist dem Grünordnungsplan zu den Ausgleichsmaßnahmen sind ausführlich im Umweltbericht enthalten.

8. Freiflächengestaltungsplan

Vor Baubeginn ist dem Landratsamt Straubing-Bogen ein Freiflächengestaltungsplan zur Prüfung vorzulegen. In diesem Plan sind die Bepflanzungsmaßnahmen und die Ausgleichsmaßnahmen detailliert zu planen und darzustellen.

9. Schutz von Leitungen

Schutz und Schutz des Sondergebiets verläuft eine Hochspannungsleitung (Mv 500 (VM 305 m)).
Vor Baubeginn ist zu prüfen, ob der bestehende Verlauf der Leitungen durch die Baumaßnahmen berührt wird.
Gegebenenfalls ist vor Baubeginn eine Verlegung der Leitungen in den Bebauungsplan eingezeichneten Trasse vorgesehen. Es ist sicherzustellen, daß der Leitungsbetrieb nicht, das Schutzstreifens von 3 m zu beiden Seiten der Leitung von den Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt wird.

10. Denkmalschutz

Westlich angrenzend zum Sondergebiet liegt ein Bodendenkmal (D-2-7140-0191).

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde oder an das Landesamt für Denkmalpflege.

Gemäß Hinweis sind Bodenfunde gemäß Art.8 bay. Art. 1 des § 09(4)(2) genehmigungspflichtig nach Art. 7 (1)(2)(3) und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Vor Beginn der Baudetails ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

11. Sicherheit des Eisenbahnverkehrs

Es ist unbedenklich, dass durch den Bau der Anlage der Eisenbahnverkehr nicht behindert oder gefährdet wird. Dies ist durch folgendes zu gewährleisten:
Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, daß diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlage fallen können. Der Mindestabstandsabstand zur nächstliegenden Gleisachse muß mindestens 1,5 x der Gesamthöhe der Bepflanzung betragen. Dieser Abstandsabstand von 2,50 m, diese Abstände sind durch Rückschnitt ständig zu gewährleisten.
Bei Gefahr im Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Betreibers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.
Der Fahrweg mit der Flurnummer 930 zwischen Anlage und Bahngrundstück ist dauerhaft für Fußgänger und dauerhaft für Fahrzeuge freizuhalten. Es darf weder durch Bau- noch Betriebsmaßnahmen der Bahn zu Rückspiegelungen jedweder Art kommen.

12. Entwässerung

12.1 Versickerung von Regenwasser

Das von den Modulen, von befestigten Flächen und von Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist auf dem Baugebiet breitflächig (z.B. durch Muldenversickerung) zu versickern.

12.2 Oberflächenwasser

Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zuungunsten unterliegender Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden.

B. Hinweise

1. ———— Flurstücksgrenze
2. 931 Flurnummer
3. AF1 **Ausgleichsflächennummer**
4. **Gemeindegrenze**
5. **einzuzäunender Bereich des Betriebsinhabers**

6. Erschließung

Die Wege zur Erschließung der Anlage innerhalb und außerhalb des Plangebiets müssen so ausgeführt werden, dass sie innerhalb der Feldflurbereiche, Konzentrationsgebieten usw. mit Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

Flurstücksgrenze: ———— Schleching, den .....
InnoviUS Projektentwicklung

Gemeinde: ———— Perkam, den .....
Hubert Ammer, Erster Bürgermeister

Maßnahmen: Pflanzung von Sträuchern in 3-reihiger Anlage (Hecke) mit Gehölzarten.
Bis zur Sicherung eine Anlage Pflanzen anzugehen.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Perkam hat in der Sitzung vom 23.04.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 11.06.2012 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.05.2012 hat in der Zeit vom 28.05.2012 bis einschließlich 29.06.2012 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.05.2012 hat in der Zeit vom 28.05.2012 bis einschließlich 29.06.2012 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.07.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.07.2012 bis einschließlich 27.08.2012 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.07.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.07.2012 bis einschließlich 27.08.2012 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Perkam hat mit Beschluß des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Perkam, den .....
(Siegel) Hubert Ammer, Erster Bürgermeister

7. Ausfertigt

Perkam, den .....
(Siegel) Hubert Ammer, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluß zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Perkam, den .....
(Siegel) Hubert Ammer, Erster Bürgermeister