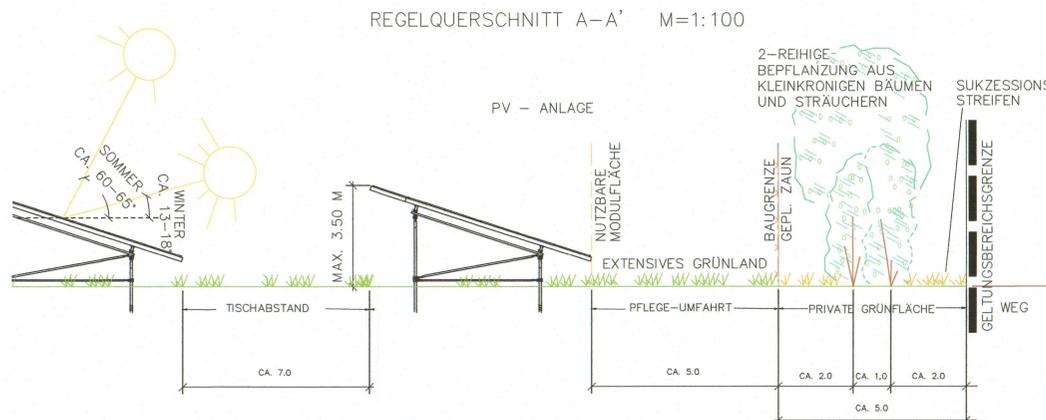


BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
SONDERGEBIET "FREIFLÄCHEN-PHOTOVOLTAIKANLAGE VENUS"



BEISPIELBILD FÜR FREIWACHSENDE HECKEN ZUR EINBINDUNG DER PV-ANLAGE IN DIE UMGEBUNG



I . PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 **SO FREIFLÄCHEN-PHOTOVOLTAIKANLAGE**  
 SONDERGEBIET ZWECKBESTIMMUNG: FREIFLÄCHEN-PHOTOVOLTAIKANLAGE GEM. § 11 BAUNVO  
 - INTERIMS-BEBAUUNGSPLAN GEM. § 9 ABS. 2 NR. 2 BAUGB BIS ZUR ENDGÜLTIGEN BETRIEBSEINSTELLUNG; FOLGENUTZUNG: LANDWIRTSCHAFT GEM. § 9 ABS. 1 NR. 18 A BAUGB  
 - ZULÄSSIG: ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN, DIE DER ENTWICKLUNG UND NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN DIENEN; ERFORDERLICHE ERSCHLISSUNGSWEGE NUR IN WASSERGEBUNDENER BAUWEISE (KIES, SCHOTTER)  
 - UNZULÄSSIG: BELEUCHTUNG DER ANLAGE

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / BAUGRENZEN

2.1 **BAUGRENZE**  
 HÖHE BAULICHER ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN ÜBER GELÄNDE: MAX. 3,00 M (BETRIEBSGEBÄUDE) BZW. 3,50 M (MODULREIHEN)  
 FLÄCHE INNERHALB BAUGRENZE: CA. 5.370 QM = EINGRIFFSFLÄCHE

3. GRÜNFLÄCHEN

- 3.1 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN GEM. § 9 (1) 20 BAUGB ZUR RANDEINGRÜNUNG UND BIOTOPVERNETZUNG; MINDESTENS FÜR DIE NUTZUNGSDAUER DER ANLAGE ZU ERHALTEN (INSGESAMT CA. 910 QM)
- 3.2 EXTENSIVES GRÜNLAND INNERHALB DER BAUGRENZE/DER DAUERHAFTEN EINZÄUNUNG; ANSAAT LANDSCHAFTSRASEN AUSSCHLIESSLICH MIT AUTOCHTHONEM SAATGUT; MAHD 2-3 x/JAHR MIT ENTFERNUNG DES MÄHGUTES, KEINE DÜNGE- ODER PFLANZENBEHANDLUNGSMASSNAHMEN. ALTERNATIV IST EINE SCHAFFBEWIDUNG ZULÄSSIG (CEF-MASSNAHME)
- 3.3 NICHT DURCH PFLANZCEBOTE BELEGTE RANDSTREIFEN: SUKZESSIONSSTREIFEN UNTERSCHIEDLICHER BREITE, OHNE ANSAAT; MAHD 1 x/JAHR MIT ENTFERNUNG DES MÄHGUTES ZUR AUSBILDUNG EINES ARTENREICHEN GEHÖLZSAUMES; KEINE DÜNGE- ODER PFLANZENBEHANDLUNGSMASSNAMEN
- 3.4 DURCHGEHENDE STRAUCHPFLANZUNGEN (2-REIHIG) ENTLANG DER SÜDLICHEN UND ABSCHNITTWEISE GEHÖLZGRUPPEN ENTLANG DER NÖRDLICHEN GELTUNGSBEREICHSGRENZE ZUR LANDSCHAFTLICHEN EINBINDUNG DER ANLAGE (CEF-MASSNAHME)

ENTLANG DER NORDSEITE BEIMISCHUNG VON CA. 15% BÄUMEN DER 2. WUCHSKLASSE.

FALLS AUTOCHTHONES PFLANZMATERIAL NICHT IN AUSREICHENDER STÜCKZAHL VORRÄTIG SEIN SOLLTE, KANN AUF ANDERE HEIMISCHE, AUTOCHTHONE ARTEN ODER ANDERE PFLANZQUALITÄTEN AUSGEWICHTEN WERDEN.

PFLANZUNG IN GRUPPEN ZU MIN. (3) 5-7 STÜCK EINER ART; REIHENABSTAND CA. 1 M; ABSTAND IN DER REIHE CA. 1,5 M; REIHEN DIAGONAL VERSETZT.

BODENBÜNDIGER WILDSCHUTZZAUN AUSSEN FÜR CA. 5 JAHRE; ZUSÄTZLICH ZUR DAUERHAFTEN EINZÄUNUNG GEM. ZIFF. 4.2

BÄUME 2. WUCHSKLASSE:  
 MINDESTQUALITÄT: HEISTER, 2xv., o.B., HÖHE 125-150 CM  
 5% DER STÜCKZAHLEN ENTLANG DER NORDSEITE MIT GLEICHMÄSSIGER VERTEILUNG IN DEN PFLANZREIHEN

- ACER CAMPESTRE - FELD-AHORN
- CARPINUS BETULUS - HAINBUCHE
- MALUS SYLVESTRIS - WILD-APFEL
- PRUNUS AVIUM - VOGEL-KIRSCH
- PYRUS COMMUNIS - HOLZ-BIRNE
- SORBUS AUCUPARIA - EBERESCHE

STRÄUCHER:  
 MINDESTQUALITÄT: VERPFLANZTE STRÄUCHER, O.B., HÖHE 60-100 CM

- CORNUS SANGUINEA - RÖTER HARTRIEGEL
- CORYLUS AVELLANA - HASELNUSS
- CRATAEGUS MONOGYNA - WEISSDORN
- EUONYMUS EUROPAEUS - PFAFFENHÜTCHEN
- LIGUSTRUM VULGARE - LIGUSTER
- LONICERA XYLOSTEUM - HECKENKIRSCH
- PRUNUS SPINOSA - SCHLEHE
- RHAMNUS CATHARTICUS - KREUZDORN
- ROSA ARVENSIS - ACKER-ROSE
- VIBURNUM LANTANA - WOLLIGER SCHNEEBALL

3.5 GRENZABSTÄNDE ZU LANDWIRTSCHAFTLICHEN GRUNDSTÜCKEN GEM. ART. 48 AGRABG: 2 M MIT STRÄUCHERN  
 4 M MIT BÄUMEN UND HEISTERN  
 ENTFÄLLT BEI GLEICHEM GRUNDSTÜCKSBESITZER

3.6 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN

SÄMTLICHE PFLANZUNGEN SIND MIT STROH ODER RINDE ZU MULCHEN, FACHGERECHT ZU PFLEGEN UND DAUERHAFT MIND. BIS ZUR ENDGÜLTIGEN BETRIEBSEINSTELLUNG DER ANLAGE ZU ERHALTEN. EINGEGANGENE GEHÖLZE SIND IN DER JEWEILS NÄCHSTEN PFLANZPERIODE ZU ERSETZEN. DER EINSATZ VON MINERALISCHEN DÜNGEMITTELN UND CHEMISCHEN PFLANZENBEHANDLUNGSMITTELN IST IM GESAMTEN GELTUNGSBEREICH UNZULÄSSIG.

DIE EINGRÜNUNG DER PV-ANLAGE IST FREIWACHSEND ZU BELASSEN; EINE HÖHENBEGRENZUNG IST NICHT ZULÄSSIG. ERST WENN DER ZUSTAND DER HECKE ES AUS FACHLICHEN GRÜNDEN ERFORDERT (PFLEGEBEDÜRFTIGKEIT FRÜHESTENS NACH 10-15 JAHREN), IST EINE PLENTERARTIGE NUTZUNG ODER EIN ABSCHNITTWEISES AUF-DEN-STOCK-SETZEN ZULÄSSIG. DIE ERSTEN SCHNITTMASSNAHMEN AN DEN GEHÖLZEN SIND DABEI GRUNDSÄTZLICH MIT DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE ABZUSTIMMEN.

3.7 KLEINFÄCHIGE GELÄNDEMOTIVIERUNGEN (AUFFÜLLUNGEN ODER ABGRABUNGEN) SIND BIS MAX. 50 CM AB DERZEITIGER GELÄNDEHÖHE ZULÄSSIG

3.8 ROHBODEN-STANDORTE AUS SCHOTTERN UND SANDEN UNTERSCHIEDLICHER KÖRNERUNGEN MIT EINBRINGUNG VON TOTHOLOZ IN FORM VON STRAUCH- UND STAMMABSCHNITTEN SOWIE WURZELHOLZ AUF DER SÜD-EXPONIERTE SEITE DES WALLES IM NORDEN UND ENTLANG DER NORDOSTSEITE DES GELTUNGSBEREICHES (INSGESAMT CA. 835 QM, CEF-MASSNAHME)

3.9 ZU ERHALTENDE GEHÖLZE - Z.T. VORÜBERGEHEND AUF DEN STOCK GESETZT (IM RAHMEN EINER ORDNUNGSGEMÄSSEN PFLEGE UND ABSCHNITTWEISE) - INNERHALB DER GELTUNGSBEREICHSGRENZE (CEF-MASSNAHME)

4. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

4.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES CA. 8.385 QM

4.2 SICHERHEITS-EINZÄUNUNG  
 MASCHENDRAHT, OK BIS 2,20 M ÜBER GELÄNDE, UK CA. 15 CM ÜBER GELÄNDE ZUR VERMEIDUNG VON WANDERUNGSBARRIEREN FÜR KLEINTIERE/NIEDERWILD; ZAUNSÄULEN ALS EINZELFUNDAMENTE, DURCHLAUFENDE ZAUNSOCKEL UNZULÄSSIG; LAGE DER SÜDLICHEN PFLANZFLÄCHE AUSSERHALB DER SICHERHEITS-EINZÄUNUNG

4.3 RÜCKBAUVERPFLICHTUNG

BEI EINER DAUERHAFTEN AUFGABE DER PV-NUTZUNG SIND SÄMTLICHE BAULICHEN UND TECHNISCHE ANALGEN EINSCHLIESSLICH ELEKTRISCHER LEITUNGEN, FUNDAMENTE UND EINZÄUNUNGEN RÜCKSTANDSFREI ZU ENTFERNEN. DIE VERPFLICHTUNG GILT NICHT FÜR BEPFLANZUNGEN. ES IST IM EINZELFALL DURCH DIE UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE ZU PRÜFEN, OB ES SICH BEI EINER EVENTUELLEN BESEITIGUNG DER GEHÖLZHECKEN NACH EINSTELLUNG DER PV-NUTZUNG UM EINEN EINGRIFF IM SINNE DES BAYNATSCHG HANDELT. DIE VORSCHRIFTEN DES BIOTOP- UND ARTENSCHUTZES SIND HIERBEI ZU BEACHTEN. ALS FOLGENUTZUNG WIRD LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHE FESTGESETZT.

4.4 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

FÜR DIE FESTGESETZTEN GRÜNORDNERISCHEN MASSNAHMEN UND ROHBODENSTANDORTE IM BEREICH DER PHOTOVOLTAIKANLAGE IST EIN QUALIFIZIERTER FREIFLÄCHENGESTALTUNGS-/BEPFLANZUNGSPLAN ZU ERSTELLEN UND DEM LANDRATSAMT VOR BAUBEGINN VORZULEGEN. DIE PFLANZUNGEN SIND SPÄTESTENS IN DER AUF DIE FERTIGSTELLUNG DER ANLAGE (INBETRIEBNAHME) FOLGENDEN PFLANZPERIODE DURCHFÜHREN UND DURCH DIE UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE ABZUNEHMEN.

4.5 GREIFVOGELSTANGEN  
 2 STÜCK IM SÜDLICHEN RANDSTREIFEN

II . PLANLICHE HINWEISE

- 1. FLURSTÜCKSGRENZEN
- 2. 176 FLURSTÜCKSNUMMER
- 3. HÖHENLINIEN IN M. Ü. NN (ÜBERNAHME AUS DEM GELÄNDEAUFMASS BÜRO KEB, STRAUBING VOM FEBRUAR 2017)  
 BEISPIELHAFT DARSTELLUNG DER GEPLANTEN MODULE UND NEBENGEBAUDE; ANZAHL, LAGE UND ANORDNUNG KÖNNEN SICH IM RAHMEN DER TECHNISCHEN PLANUNG ÄNDERN
- 4.1 PHOTOVOLTAIK-/SOLARMODULE IN REIHEN, ALS STARRE ELEMENTE
- 5. NUTZBARE MODULFLÄCHEN INNERHALB DER BAUGRENZE (BAUGRENZE ABZÜGLICH CA. 3,0 M BREITER PFLEGESTREIFEN) CA. 4.610 QM
- 6. MASSANGABEN
- 7. VORH. GEHÖLZE AUSSERHALB DER GELTUNGSBEREICHSGRENZE; ABER MIT EINBINDUNGSWIRKUNG DER ANLAGE IN DIE LANDSCHAFT
- 8. GELÄNDEBÖSCHUNGEN (ÜBERNAHME AUS DEM AUFMASS VON KEB)
- 9. ZUFAHRT
- 10. GEMEINDEGEBIETSGRENZE

VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
SONDERGEBIET  
"FREIFLÄCHEN-PHOTOVOLTAIKANLAGE VENUS"

MARKT: SCHWARZACH  
 LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN  
 REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

1. AUFSTELLUNGS- BESCHLUSS Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 14.12.2016 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen.

2. BETEILIGUNG Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 13.04. bis 15.05.17 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 03.04.17, Fristsetzung bis 15.05.2017. Die öffentliche Auslegung des Bebauungs-planes mit Begründung in der Fassung vom 18.10.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 22.11.2017 bis 22.12.2017 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 13.11.2017, Fristsetzung bis zum 22.12.2017, durchgeführt.

3. SATZUNG Der Markt Schwarzach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 21.03.2018 den Bebauungs- u. Grünordnungsplan gem. § 10 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayGO in der Fassung vom 21.03.2018 als Satzung beschlossen.

SCHWARZACH, den 11. JULI 2018  
 Georg Edbauer (Erster Bürgermeister)

4. AUSFERTIGUNG Der Bebauungs- mit Grünordnungsplan wird hiermit ausgefertigt.

SCHWARZACH, den 11. JULI 2018  
 Georg Edbauer (Erster Bürgermeister)

5. INKRAFTTRETEN Der Markt Schwarzach hat gem. § 10 Abs. 3 BauGB den Bebauungs- mit Grünordnungsplan ortsüblich bekannt gemacht. Damit tritt der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in Kraft.  
 SCHWARZACH, den 11. JULI 2018  
 Georg Edbauer (Erster Bürgermeister)

AUFGESTELLT 17-29  
 21.03.18 Satzungsbeschluss ES/ST  
 18.10.17 Billigungs- und Auslegungsbeschluss ES/ST  
 Geö. Anlass von  
 Gepr. März 2017 ES  
 Beo. März 2017 ST

dipl.-Ing. GERALD ESKA  
 Landschaftsarchitekt  
 FON 09422/8054-50, FAX 8054-51  
 ELSA-BYKOSTRUM-STR. 3, 94327 BOGEM  
 info@eska-bogen.de | www.eska-bogen.de