



Gemeinde Obertraubling  
Landkreis Regensburg

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
„Photovoltaikanlage Oberhinkofen“**

Textliche Festsetzungen

Aufgestellt: Regensburg, 16.09.2009  
Geändert: Regensburg, 28.12.2009

Projekt-Nr.: 261 221

**EBB**  Ingenieurgesellschaft mbH

Michael Burgau Str. 22 a

93049 Regensburg



U. Dykiert

# INHALT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	3
1    Bauliche Nutzung und Grünordnung.....	3
1.1    Art der baulichen Nutzung	
1.2    Maß der baulichen Nutzung	
1.3    Einfriedungen	
1.4    Aufschüttungen und Abgrabungen	
1.5    Befestigte Flächen	
1.6    Grünordnung	
2    Festsetzungen nach § 1a BauGB.....	4
TEXTLICHE HINWEISE.....	5

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1 Bauliche Nutzung und Grünordnung

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet im Sinne des §11 Abs. 2 BauNVO (Zweckbestimmung Photovoltaik)

Die festgesetzte Nutzung im Sondergebiet ist entsprechend §9 Abs. 2(1) BauGB auf einen Zeitraum von 30 Jahren ab in Kraft treten des Bebauungsplanes beschränkt. Nach der Einstellung der Photovoltaiknutzung sind alle Anlagenteile zu entfernen.

Als Folgenutzung wird gemäß §9 Abs. 1(18a) BauGB die landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl: 0,8

Zulässig ist die Errichtung von Solar- bzw. Photovoltaikmodulen befestigt durch Bodenanker mit einer max. Bauhöhe von 2,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche einschließlich der erforderlichen Trafostation innerhalb der zeichnerisch dargestellten Baugrenze.

Innerhalb des Baufensters befindet sich ein bestehendes landwirtschaftliche Gebäude (Scheune) das als Betriebsgebäude genutzt wird.

### 1.3 Einfriedungen

Zulässig ist die Einfriedung der Photovoltaikanlage einschließlich des bestehenden Betriebsgebäudes mit sockellosen Metall- oder Maschendrahtzäunen bis max. 2,00 m Höhe über der natürlichen Geländeoberfläche.

### 1.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig.

### 1.5 Befestigte Flächen

Befestigungen von Flächen sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotter, Schotterrasen) zulässig.

### 1.6 Grünordnung

Die Fläche im Bereich der Solarmodule wird mit Landschaftsrasen eingesät und extensiv durch 1-2 malige Mahd gepflegt. Düngung ist nicht zulässig.

Die im Plan dargestellte Ausgleichsfläche bleibt in den nicht bepflanzten Bereichen zunächst der eigenen Entwicklung überlassen und wird durch 1-malige jährliche Mahd gepflegt.

Das Anwachsen der Gehölzpflanzungen ist durch entsprechende Pflegearbeiten sicherzustellen. Nicht anwachsende Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

## 2 Festsetzungen nach § 1a BauGB

Es gelten die Darstellungen und textlichen Erläuterungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Begründung (Kap.4).

Die ermittelte Ausgleichsfläche beträgt 8.670 m<sup>2</sup> und liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Als Ausgleichsmaßnahme wird außerhalb des Zaunes eine Eingrünung der Photovoltaikanlage durch eine mehrreihige Hecke bestehend aus Straucharten der potenziellen natürlichen Vegetation sowie die Anlage von Geländemulden zur Schaffung wechselfeuchter Bereiche festgesetzt (s. Begründung Kap. 4.5).

Die Eingrünung wird mit einer mehrreihigen Hecke bestehend aus Straucharten der potenziellen natürlichen Vegetation außerhalb des Zaunes durchgeführt. Um die geplante Anlage möglichst natürlich in das Landschaftsbild einzubinden, ist die Gehölzpflanzung naturnah mit unterschiedlicher Pflanztiefe und -dichte anzulegen. An der Südseite kann die Bepflanzung aufgelockert mit Gehölzgruppen gestaltet werden. In diesem Bereich werden ca. 0,5 m tiefe Geländemulden zur Schaffung wechselfeuchter Bereiche angelegt. Der anfallende Oberboden kann auf dem Gelände oder entlang der Grundstücksgrenzen verteilt werden.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- ▶ Anlage einer freiwachsenden, natürlich gestalteten Gehölzpflanzung mit Gehölzarten der nachfolgende Pflanzliste
- ▶ Anlage von ca. 0,5 m tiefen Geländemulden durch Abschieben des Oberbodens
- ▶ Entwicklung eines Altgrasstreifen durch Sukzession als Abstandsfläche zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen
- ▶ 1-2-jährige Mahd der Abstandsfläche zur Verhinderung von Gehölzaufwuchs.

Gehölzarten für die Ausgleichsmaßnahme	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Gemeine Heckenrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzqualität: Sträucher, 2-mal verpflanzt, 60-100 cm

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist spätestens unmittelbar nach der Fertigstellung der Bauarbeiten durchzuführen; die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der nach der Fertigstellung folgenden Pflanzzeit vorzunehmen. Zur Sicherstellung der ungestörten Gehölzentwicklung ist ein Wildverbisszaun für die ersten 3 bis 5 Jahre nach Pflanzung vorzusehen.

## TEXTLICHE HINWEISE

### Land- und Forstwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße Bewirtschaftung ihrer Felder zugesichert. Durch die landwirtschaftliche Nutzung der umliegenden Felder sind negative Einwirkungen auf die Leistung der Solarmodule zu erwarten. Diese können durch Staubablagerungen aus der Bodenbewirtschaftung und Erntearbeiten mit dem Mähdrescher bzw. durch Sprühnebel bei der Pflanzenbewirtschaftung entstehen. Durch Kalkung und Mineraldüngung können alkalische oder saure Feinstäube hervorgerufen werden. Es ist vertraglich zu vereinbaren, dass mögliche Beeinträchtigungen, die aus der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung der umliegenden Felder entstehen, entschädigungslos hingenommen werden.

Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

Die Zufahrt zu land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen muss auch für größere Maschinen ungehindert möglich sein. Kurzzeitige Behinderungen während der Bauzeit sind mit den betroffenen Landwirten abzustimmen.

### Bodendenkmäler

Das Plangebiet überschneidet sich teilweise mit dem Bodendenkmal D-3-7038-0017, das als Siedlung der älteren und mittleren Steinzeit kartiert ist. Es wird davon ausgegangen, dass sich im Bereich des übrigen Plangebiets noch unbekannte Bodendenkmäler befinden.

Erdarbeiten bedürfen der denkmalrechtlichen Erlaubnis und der vorherigen archäologischen Sondierung.

Vor Beginn der Erdarbeiten ist eine archäologische Sondierung in Bereichen, in denen in den Boden eingegriffen wird durch eine entsprechende Fachfirma im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege durchzuführen. Dies bedeutet, dass sämtliche Bereiche mit Bodeneingriffen (z.B. für Bodendübel, Leitungstrassen, sonstige befestigte Flächen) bauvorgreifend durch einen Bagger mit Humusschaufel und unter Aufsicht einer Fachkraft bis auf Pflugtiefe vom Oberboden befreit werden müssen. Im Bereich der Leitungstrassen muss die Breite des Oberbodenabtrags mindestens 2 m, im Bereich der Bodendübel mindestens 1 m<sup>2</sup> betragen. Dabei zutage tretende Bodendenkmäler müssen dann fachgerecht freigelegt und dokumentiert sowie die Funde geborgen werden. Dabei sind die Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamts zu beachten

Die Kosten für diese Maßnahme sind, soweit sie nicht von der Kreisarchäologie übernommen werden können, vom Antragsteller zu tragen.