

PRÄAMBEL (1/1)

Satzung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "SO Solarpark Buchhofen Neuslinger Feld" der Gemeinde Buchhofen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 190 der Gemarkung Buchhofen.

Die Genehmigungsfassung des Bebauungsplanes besteht aus diesem Plan vom 16.07.2026, dem CEF-Maßnahmenplan vom 16.07.2026 sowie den naturschutzfachlichen Angaben zum Artenschutz vom 27.09.2023. Dem liegt die Begründung mit Umweltbericht vom 16.07.2026 als Auslegungshilfe bei.

Rechtsgrundlagen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

a) **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 Nr. 257) geändert worden ist.

b) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

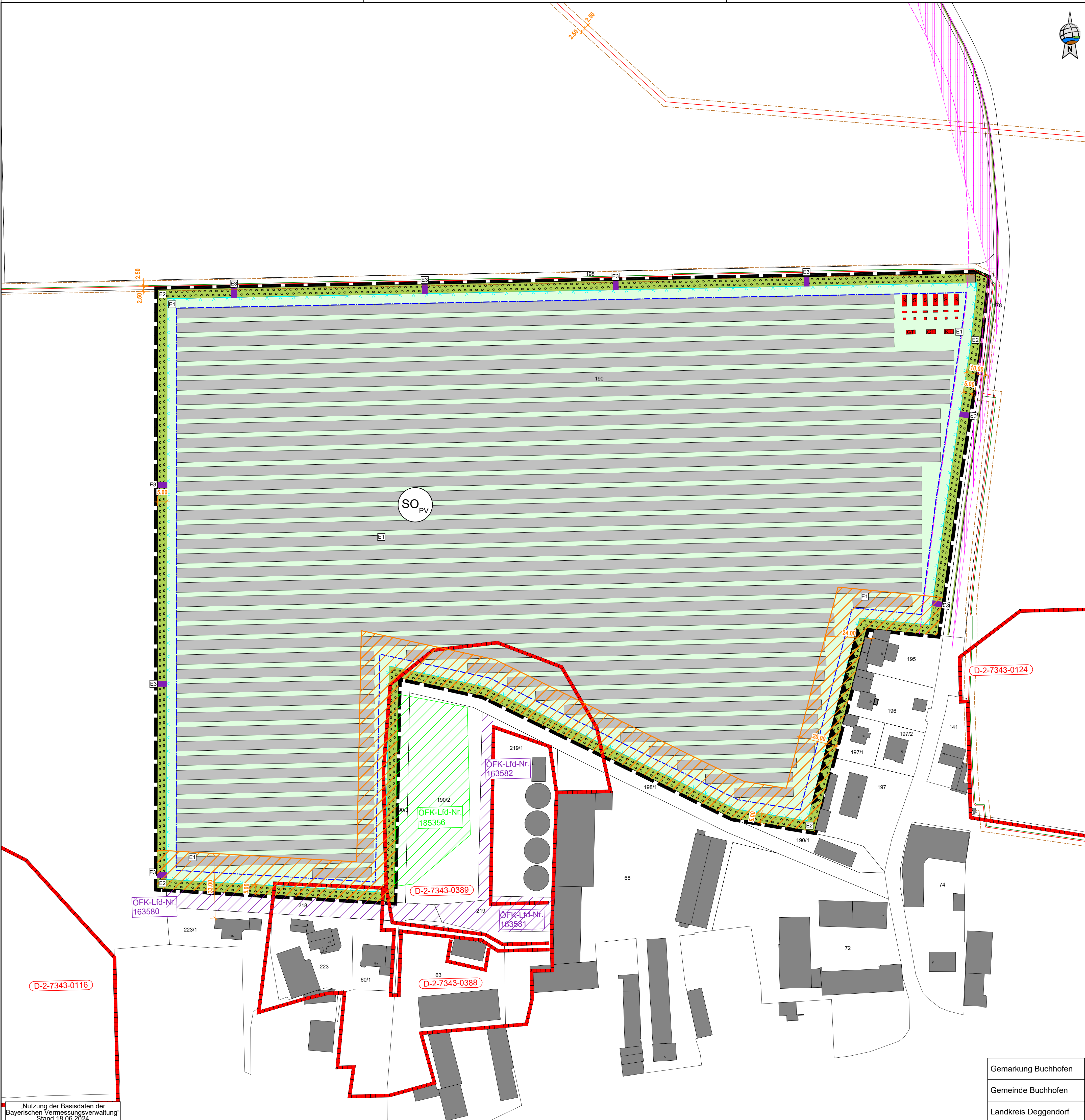
c) **Planzeichenvordnung** 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist

Gemeindliches Satzungsrecht:

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573)



Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Landesvermessung Stand 18.06.2024

Gemarkung Buchhofen
Gemeinde Buchhofen
Landkreis Deggendorf

ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE HINWEISE (1/1)

Bestandsgebäude

geplante Photovoltaik-Modulreihen

Bodendenkmal mit Aktennummer (nachrichtlich übernehmen)

Okoflächenkataster mit Lfd-Nr. (Ausgleich/Ersatz) (nachrichtlich übernehmen)

Okoflächenkataster mit Lfd-Nr. (aus Flurbereinigung) (nachrichtlich übernehmen)

Geltungsbereich Randstreifen in dem Wechselrichter, Trafostationen und Stromspeicher unzulässig sind (20 m)

Sichtdreiecke (3m x 200m freizuhalten)

Bemaßungen

Maßnahmenbezeichnung

Anbauverbotszone zur Kreisstraße DEG 29 (15 m)

Flurgrenze mit Flurnummer

Mittelspannungskabel mit Schutzzone (2,50 m) (nachrichtlich übernehmen)

Steuerleitung Kabel (nachrichtlich übernehmen)

Fahrbahnrand

ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE FESTSETZUNGEN (1/1)

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. § 11 Abs. 2 BauNVO.

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

Sondergebiet SO_PV Photovoltaik-Anlage Bezeichnung der Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,6 Fh 4,00 m Mh 3,50 m Firsthöhe von Gebäuden Moduloberkante

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Zufahrtsfläche innerhalb des Geltungsbereichs

9. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

E1 Wiesenansaat und Pflege im Bereich der Photovoltaikanlage

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

E2 E3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Wilddurchlass - Maßnahme E3

Zaun mit Zufahrtstor ohne Sockel, Abstand zum Boden mind. 15 cm

Blendschutzzaun (übernommen aus Blendgutachten der Firma SolPEG - siehe textliche Festsetzungen 1.5 Blendwirkung)

Stromspeicher (S) und Trafostationen - Großtrafo (GT) - Kleintrafo (KT)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (1/5)

1.1 Art der baulichen Nutzung

E3: Um Wildtieren den Durchgang zu ermöglichen, sind im Geltungsbereich gemäß Plandarstellung und entsprechend dem im VEP aufgeführten Schema, 9 Wilddurchlässe zu errichten. Die einzelnen Wilddurchlässe müssen einen Abstand von jeweils mindestens 50 m zueinander aufweisen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximalen Höhen sind ab natürlicher Geländeoberkante zu messen. Maximale Moduloberkante: 3,5 m Maximale Firsthöhe sonstiger Gebäude: 4,0 m Höhe des Blendschutzzaunes: 2,2 m

Maximal zulässige GRZ = 0,6

Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die gesamte Fläche des festgesetzten Geltungsbereichs maßgeblich. Bei der Berechnung der Grundfläche sind jeweils die von den Modulen und sonstigen baulichen Anlagen übertragene Flächen anzurechnen, nicht jedoch die unbefestigten Wege bzw. Abstandsflächen zwischen den Modulreihen.

Die Grundfläche der möglichen Nebengebäude und baulichen Nebenanlagen, inklusive Stromspeicher, darf im Geltungsbereich einen Wert von 200 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte der Nebengebäude sind im Plan nach einem Sommerstrahl der Baugrenze frei wählbar. Im planlich gekennzeichneten Bereich ist die Errichtung von Wechselrichtern, Trafostationen und Stromspeichern nicht zulässig.

1.3 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO, soweit sich aus den Festsetzungen keine anderen Abstände ergeben.

1.4 Gestaltung der baulichen Anlagen

- Abstand der Modulreihen mind. 1,0 m - Modulabstand zum Boden mind. 0,8 m - Verwendung von Schraub- oder Rammfundamenten - Modulausrichtung nach Süden - Die Kanten der Gebäude sind mit einem Flachdach oder Satteldach zu versehen. - Neue Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserdurchlässig als Schotterarbeitsflächen oder mit wassergebundener Decke zu befestigen. - Die Reihen der Photovoltaikanlage sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

1.5 Einfriedungen

Zaunart: Die Flächen sind mit einem Metallzaun (z. B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun) mit optionalem Überstegschutz plangemäß einzuzäunen. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfuß muss mindestens 15 cm betragen. Zaunhöhe: Die Zaunhöhe darf max. 2,0 m über dem natürlichen Geländeverlauf betragen. Zaunart: Zaunart sind zulässig in der Bauart der Zaunkonstruktion. Blendschutzzaun: Im gekennzeichneten Bereich ist die Errichtung eines 2,20 m hohen Blendschutzzaunes erforderlich. Dieser ist durch die Anbringung eines blickdrehenden Gittergitters aus PE (Polyethylen) oder HDPE (High-Density Polyethylen) an den Zaun bis zu einer Höhe von 2,20 m über Geländeoberkante herzustellen. Der untere Teil des Zaunes bis 1 m über Geländeoberkante ist von diesem Gewebe freizuhalten, um gegebenenfalls auftretende Windlasten zu reduzieren.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (3/5)

Sträucher:

Cornus sanguinea ssp. sanguinea Blutroter Hartriegel

Corylus avellana Gemeine Hasel

Eucornus europaeus Gewöhnliches Pfaffenhutchen

Ligustrum vulgare Liguster

Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche

Prunus padus Traubeneiche

Prunus spinosa Schlehe

Rhamnus catharticus Kreuzdorn

Rosa canina Hundrose

Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Viburnum lantana Weißer Schneeball

Heister:

Acer campestre Feldahorn

Carpinus betulus Hainbuche

Sorbus aucuparia Echte Eberesche

Bei der Pflanzung von Prunus spinosa und Rosa canina ist auf Wildherkünfte aus dem Nahraum zurückzugreifen.

Pflege: Es sind keine Pflege- und Umbaumaßnahmen auf den Grünflächen zulässig, welche die Erreichung des Zielzustandes entgegenstehen. Ein Rückschnitt der zu pflanzenden Gehölze ist nur nach naturschutzfachlicher Erfordernis durchzuführen, d.h. nach ca. 10-15 Jahren, nur abschnittsweise auf maximal 20 m Länge und nicht mehr als einem Drittel der Länge und außerhalb der Vogelbrutzeit. Fremde Gehölzaufwüchse und invasive Arten sind dauerhaft durch Ausmähen zu entfernen. Es ist auch sicherzustellen, dass keine Beeinträchtigungen erfolgen, z. B. durch Entzörung von Grünchnitt, Nutzung als Lagerfläche, Gartenfläche oder Freizeitanlage.

1.7 Eingriff und Ausgleich

Da die bauliche Nutzung durch PV-Freiflächenanlagen von einer Bebauung mit Gebäuden (einschl. deren Erschließung) deutlich abweicht, wurden in einem Schreiben vom 05.12.2024 des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (StMWVBV) für die Bewältigung der Eingriffsregelung bei PV-Freiflächenanlagen spezifische Verfahrenshinweise gegeben. Diese erfolgen mit der Planung der Anlagen im Einklang mit Natur und Landschaft" (StMWVBV, 2021), tragen jedoch den Besonderheiten von PV-Freiflächenanlagen Rechnung und gelten deshalb auch ausschließlich für Baueintragungsverfahren zu PV-Freiflächenanlagen. Sie dienen als Orientierungshilfe für eine fachlich und rechtlich abgesicherte, aber zügige Anwendung der Eingriffsregelung in der Baueintragungsverfahren. Das Vorhaben erfüllt die im Schreiben genannten Voraussetzungen, weshalb der Anwendungsfall 1 des vereinfachten Verfahrens zu tragen kommt. Die rechtssichere Errichtung der PV-Freiflächenanlage kann somit ohne Ausgleich des Naturhaushaltes stattfinden.

1.8 CEF-Maßnahmen

E4: Im Rahmen der durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden 2 Reviere der Schafstetze und 3 Reviere der Feldlerche auf der Vorhabenfläche und einem umgebenden 100-Meter-Puffer festgelegt. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind CEF-Maßnahmen erforderlich. Ein Revier der Schafstetze sowie ein Revier der Feldlerche befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs der nördlich geplanten Freiflächen-Photovoltaik-anlage „SO Solarpark Buchhofen Nord“. Kommt es zur Umsetzung der benachbarten Anlage, sind die betroffenen Reviere im Rahmen jenes Verfahrens auszugleichen. In diesem Fall sind lediglich CEF-Maßnahmen für 1 Revier der Schafstetze und 2 Reviere der Feldlerche für dieses Vorhaben umzusetzen.

Entwicklung von Blühstreifen mit angrenzender Ackerbrache (gem. Maßnahmenfestlegung für die Feldlerche im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Maßnahme 2.1.2)

- lückige Aussaat, Erhalt von Rohbodenstellen
- kein Dünger- und PSM-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung zulässig
- keine Mahd oder Bodenbearbeitung, kein Befahren
- Umsetzung in maximal zwei Teilflächen je Revier möglich
- Rotation möglich: Lage jährlich bis spätestens alle 3 Jahre wechselnd

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (5/5)

1.11 Durchführungsvertrag und Folgenutzung

Der Vorhabenträger hat sich gegenüber der Gemeinde (§ 12 BauGB) im Durchführungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag zu verpflichten, sofern die Gemeinde oder Dritte eine Weiterführung der Nutzung nicht beabsichtigen, die Anlagen nach dauerhafter Aufgabe der Nutzung rückzubauen. Sämtliche bauliche Konstruktionsteile sind dann zu entfernen und Bodenversiegelungen zu beseitigen. Nach Nutzungsende ist das Grundstück wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Über die Zulässigkeit der Beseitigung der geplanten Randbepflanzung nach Aufgabe der Solarnutzung entscheidet die Untere Naturschutzbehörde auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt geltenden gesetzlichen Regelungen.

1.12 Flurschäden

Die öffentlichen Feldwege, die durch die Baumaßnahme beansprucht werden, sind durch den Betreiber entsprechend dem ursprünglichen Zustand und in Absprache mit der Gemeinde Buchhofen wiederherzustellen.

1.13 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unzulässig.

1.14 Entsorgung

Zum Anfall von Schadmaterial bzw. zu deren ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung sind auf Anordnung des technischen Umweltschutzes des Landkreises Deggendorf geeignete Nachweise vorzulegen.

1.15 Bodendenkmäler

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2.1 Landwirtschaft

Der Betreiber grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Störschlag und eventuelle Verschmutzungen aus der Landwirtschaft (z.B. Stäub) entschädigungslos hinzunehmen. Eine Haftung der angrenzenden Landwirtschaft ist ausgeschlossen. Dies kann in Form einer Haftungsfreistellung geschehen, in welcher der Betreiber für sich und seine Rechtsnachfolger auf jeglichen Haftungsanspruch verzichtet, sofern infolge von landwirtschaftlichen Emissionen Schäden am Solarpark entstehen. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Landwirtschaft auf den der Photovoltaikanlage benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden. Eine Verunkrautung der überplanten Fläche während der Nutzungsdauer durch die Photovoltaikanlage ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Durch die regelmäßige Pflege soll das Auskommen eventueller Schädflanzpflanzen verhindert werden.

2.2 Wasserwirtschaft

Die Versickerung von Oberflächenwasser erfolgt auf dem Grundstück. Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Öle im Bereich von Tralos und/oder Wechselrichtern) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und/oder Fachgebiete (Anlagenverordnung-AwSV) zu erfolgen.

2.3 Energie

Mittel- und Niederspannung: Es ist vorgesehen, eine Transformatorstation auf dem Planungsgebiet zu errichten. Für die Transformatorstation benötigt der Vorhabenträger, je nach Statistyp eine Fläche von 18 m² bis 35 m².

TEXTLICHE HINWEISE (1/2)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (1/5)

1.1 Art der baulichen Nutzung

E3: Um Wildtieren den Durchgang zu ermöglichen, sind im Geltungsbereich gemäß Plandarstellung und entsprechend dem im VEP aufgeführten Schema, 9 Wilddurchlässe zu errichten. Die einzelnen Wilddurchlässe müssen einen Abstand von jeweils mindestens 50 m zueinander aufweisen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximalen Höhen sind ab natürlicher Geländeoberkante zu messen. Maximale Moduloberkante: 3,5 m Maximale Firsthöhe sonstiger Gebäude: 4,0 m Höhe des Blendschutzzaunes: 2,2 m

Maximal zulässige GRZ = 0,6

Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die gesamte Fläche des festgesetzten Geltungsbereichs maßgeblich. Bei der Berechnung der Grundfläche sind jeweils die von den Modulen und sonstigen baulichen Anlagen übertragene Flächen anzurechnen, nicht jedoch die unbefestigten Wege bzw. Abstandsflächen zwischen den Modulreihen.

Die Grundfläche der möglichen Nebengebäude und baulichen Nebenanlagen, inklusive Stromspeicher, darf im Geltungsbereich einen Wert von 200 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte der Nebengebäude sind im Plan nach einem Sommerstrahl der Baugrenze frei wählbar. Im planlich gekennzeichneten Bereich ist die Errichtung von Wechselrichtern, Trafostationen und Stromspeichern nicht zulässig.

1.3 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO, soweit sich aus den Festsetzungen keine anderen Abstände ergeben.

1.4 Gestaltung der baulichen Anlagen

- Abstand der Modulreihen mind. 1,0 m - Modulabstand zum Boden mind. 0,8 m - Verwendung von Schraub- oder Rammfundamenten - Modulausrichtung nach Süden - Die Kanten der Gebäude sind mit einem Flachdach oder Satteldach zu versehen. - Neue Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserdurchlässig als Schotterarbeitsflächen oder mit wassergebundener Decke zu befestigen. - Die Reihen der Photovoltaikanlage sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

1.5 Einfriedungen

Zaunart: Die Flächen sind mit einem Metallzaun (z. B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun) mit optionalem Überstegschutz plangemäß einzuzäunen. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfuß muss mindestens 15 cm betragen. Zaunhöhe: Die Zaunhöhe darf max. 2,0 m über dem natürlichen Geländeverlauf betragen. Zaunart: Zaunart sind zulässig in der Bauart der Zaunkonstruktion. Blendschutzzaun: Im gekennzeichneten Bereich ist die Errichtung eines 2,20 m hohen Blendschutzzaunes erforderlich. Dieser ist durch die Anbringung eines blickdrehenden Gittergitters aus PE (Polyethylen) oder HDPE (High-Density Polyethylen) an den Zaun bis zu einer Höhe von 2,20 m über Geländeoberkante herzustellen. Der untere Teil des Zaunes bis 1 m über Geländeoberkante ist von diesem Gewebe freizuhalten, um gegebenenfalls auftretende Windlasten zu reduzieren.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (3/5)

Sträucher:

Cornus sanguinea ssp. sanguinea Blutroter Hartriegel

Corylus avellana Gemeine Hasel

Eucornus europaeus Gewöhnliches Pfaffenhutchen

Ligustrum vulgare Liguster

Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche

Prunus padus Traubeneiche

Prunus spinosa Schlehe

Rhamnus catharticus Kreuzdorn

Rosa canina Hundrose

Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Viburnum lantana Weißer Schneeball

Heister:

Acer campestre Feldahorn

Carpinus betulus Hainbuche

Sorbus aucuparia Echte Eberesche

Bei der Pflanzung von Prunus spinosa und Rosa canina ist auf Wildherkünfte aus dem Nahraum zurückzugreifen.

Pflege: Es sind keine Pflege- und Umbaumaßnahmen auf den Grünflächen zulässig, welche die Erreichung des Zielzustandes entgegenstehen. Ein Rückschnitt der zu pflanzenden Gehölze ist nur nach naturschutzfachlicher Erfordernis durchzuführen, d.h. nach ca. 10-15 Jahren, nur abschnittsweise auf maximal 20 m Länge und nicht mehr als einem Drittel der Länge und außerhalb der Vogelbrutzeit. Fremde Gehölzaufwüchse und invasive Arten sind dauerhaft durch Ausmähen zu entfernen. Es ist auch sicherzustellen, dass keine Beeinträchtigungen erfolgen, z. B. durch Entzörung von Grünchnitt, Nutzung als Lagerfläche, Gartenfläche oder Freizeitanlage.

1.7 Eingriff und Ausgleich

Da die bauliche Nutzung durch PV-Freiflächenanlagen von einer Bebauung mit Gebäuden (einschl. deren Erschließung) deutlich abweicht, wurden in einem Schreiben vom 05.12.2024 des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (StMWVBV) für die Bewältigung der Eingriffsregelung bei PV-Freiflächenanlagen spezifische Verfahrenshinweise gegeben. Diese erfolgen mit der Planung der Anlagen im Einklang mit Natur und Landschaft" (StMWVBV, 2021), tragen jedoch den Besonderheiten von PV-Freiflächenanlagen Rechnung und gelten deshalb auch ausschließlich für Baueintragungsverfahren zu PV-Freiflächenanlagen. Sie dienen als Orientierungshilfe für eine fachlich und rechtlich abgesicherte, aber zügige Anwendung der Eingriffsregelung in der Baueintragungsverfahren. Das Vorhaben erfüllt die im Schreiben genannten Voraussetzungen, weshalb der Anwendungsfall 1 des vereinfachten Verfahrens zu tragen kommt. Die rechtssichere Errichtung der PV-Freiflächenanlage kann somit ohne Ausgleich des Naturhaushaltes stattfinden.

1.8 CEF-Maßnahmen

E4: Im Rahmen der durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden 2 Reviere der Schafstetze und 3 Reviere der Feldlerche auf der Vorhabenfläche und einem umgebenden 100-Meter-Puffer festgelegt. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind CEF-Maßnahmen erforderlich. Ein Revier der Schafstetze sowie ein Revier der Feldlerche befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs der nördlich geplanten Freiflächen-Photovoltaik-anlage „SO Solarpark Buchhofen Nord“. Kommt es zur Umsetzung der benachbarten Anlage, sind die betroffenen Reviere im Rahmen jenes Verfahrens auszugleichen. In diesem Fall sind lediglich CEF-Maßnahmen für 1 Revier der Schafstetze und 2 Reviere der Feldlerche für dieses Vorhaben umzusetzen.

Entwicklung von Blühstreifen mit angrenzender Ackerbrache (gem. Maßnahmenfestlegung für die Feldlerche im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Maßnahme 2.1.2)

- lückige Aussaat, Erhalt von Rohbodenstellen
- kein Dünger- und PSM-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung zulässig
- keine Mahd oder Bodenbearbeitung, kein Befahren
- Umsetzung in maximal zwei Teilflächen je Revier möglich
- Rotation möglich: Lage jährlich bis spätestens alle 3 Jahre wechselnd

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (5/5)

1.11 Durchführungsvertrag und Folgenutzung

Der Vorhabenträger hat sich gegenüber der Gemeinde (§ 12 BauGB) im Durchführungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag zu verpflichten, sofern die Gemeinde oder Dritte eine Weiterführung der Nutzung nicht beabsichtigen, die Anlagen nach dauerhafter Aufgabe der Nutzung rückzubauen. Sämtliche bauliche Konstruktionsteile sind dann zu entfernen und Bodenversiegelungen zu beseitigen. Nach Nutzungsende ist das Grundstück wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Über die Zulässigkeit der Beseitigung der geplanten Randbepflanzung nach Aufgabe der Solarnutzung entscheidet die Untere Naturschutzbehörde auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt geltenden gesetzlichen Regelungen.

1.12 Flurschäden

Die öffentlichen Feldwege, die durch die Baumaßnahme beansprucht werden, sind durch den Betreiber entsprechend dem ursprünglichen Zustand und in Absprache mit der Gemeinde Buchhofen wiederherzustellen.

1.13 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unzulässig.

1.14 Entsorgung

Zum Anfall von Schadmaterial bzw. zu deren ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung sind auf Anordnung des technischen Umweltschutzes des Landkreises Deggendorf geeignete Nachweise vorzulegen.

1.15 Bodendenkmäler

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2.1 Landwirtschaft

Der Betreiber grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Störschlag und eventuelle Verschmutzungen aus der Landwirtschaft (z.B. Stäub) entschädigungslos hinzunehmen. Eine Haftung der angrenzenden Landwirtschaft ist ausgeschlossen. Dies kann in Form einer Haftungsfreistellung geschehen, in welcher der Betreiber für sich und seine Rechtsnachfolger auf jeglichen Haftungsanspruch verzichtet, sofern infolge von landwirtschaftlichen Emissionen Schäden am Solarpark entstehen. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Landwirtschaft auf den der Photovoltaikanlage benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden. Eine Verunkrautung der überplanten Fläche während der Nutzungsdauer durch die Photovoltaikanlage ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Durch die regelmäßige Pflege soll das Auskommen eventueller Schädflanzpflanzen verhindert werden.

2.2 Wasserwirtschaft

Die Versickerung von Oberflächenwasser erfolgt auf dem Grundstück. Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Öle im Bereich von Tralos und/oder Wechselrichtern) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und/oder Fachgebiete (Anlagenverordnung-AwSV) zu erfolgen.

2.3 Energie

Mittel- und Niederspannung: Es ist vorgesehen, eine Transformatorstation auf dem Planungsgebiet zu errichten. Für die Transformatorstation benötigt der Vorhabenträger, je nach Statistyp eine Fläche von 18 m² bis 35 m².

TEXTLICHE HINWEISE (1/2)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (1/5)

1.1 Art der baulichen Nutzung

E3: Um Wildtieren den Durchgang zu ermöglichen, sind im Geltungsbereich gemäß Plandarstellung und entsprechend dem im VEP aufgeführten Schema, 9 Wilddurchlässe zu errichten. Die einzelnen Wilddurchlässe müssen einen Abstand von jeweils mindestens 50 m zueinander aufweisen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximalen Höhen sind ab natürlicher Geländeoberkante zu messen. Maximale Moduloberkante: 3,5 m Maximale Firsthöhe sonstiger Gebäude: 4,0 m Höhe des Blendschutzzaunes: 2,2 m

Maximal zulässige GRZ = 0,6

Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die gesamte Fläche des festgesetzten Geltungsbereichs maßgeblich. Bei der Berechnung der Grundfläche sind jeweils die von den Modulen und sonstigen baulichen Anlagen übertragene Flächen anzurechnen, nicht jedoch die unbefestigten Wege bzw. Abstandsflächen zwischen den Modulreihen.

Die Grundfläche der möglichen Nebengebäude und baulichen Nebenanlagen, inklusive Stromspeicher, darf im Geltungsbereich einen Wert von 200 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte der Nebengebäude sind im Plan nach einem Sommerstrahl der Baugrenze frei wählbar. Im planlich gekennzeichneten Bereich ist die Errichtung von Wechselrichtern, Trafostationen und Stromspeichern nicht zulässig.

1.3 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO, soweit sich aus den Festsetzungen keine anderen Abstände ergeben.

1.4 Gestaltung der baulichen Anlagen

- Abstand der Modulreihen mind. 1,0 m - Modulabstand zum Boden mind. 0,8 m - Verwendung von Schraub- oder Rammfundamenten - Modulausrichtung nach Süden - Die Kanten der Gebäude sind mit einem Flachdach oder Satteldach zu versehen. - Neue Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserdurchlässig als Schotterarbeitsflächen oder mit wassergebundener Decke zu befestigen. - Die Reihen der Photovoltaikanlage sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

1.5 Einfriedungen

Zaunart: Die Flächen sind mit einem Metallzaun (z. B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun) mit optionalem Überstegschutz plangemäß einzuzäunen. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfuß muss mindestens 15 cm betragen. Zaunhöhe: Die Zaunhöhe darf max. 2,0 m über dem natürlichen Geländeverlauf betragen. Zaunart: Zaunart sind zulässig in der Bauart der Zaunkonstruktion. Blendschutzzaun: Im gekennzeichneten Bereich ist die Errichtung eines 2,20 m hohen Blendschutzzaunes erforderlich. Dieser ist durch die Anbringung eines blickdrehenden Gittergitters aus PE (Polyethylen) oder HDPE (High-Density Polyethylen) an den Zaun bis zu einer Höhe von 2,20 m über Geländeoberkante herzustellen. Der untere Teil des Zaunes bis 1 m über Geländeoberkante ist von diesem Gewebe freizuhalten, um gegebenenfalls auftretende Windlasten zu reduzieren.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (3/5)

Sträucher:

Cornus sanguinea ssp. sanguinea Blutroter Hartriegel

Corylus avellana Gemeine Hasel

Eucornus europaeus Gewöhnliches Pfaffenhutchen

Ligustrum vulgare Liguster

Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche

Prunus padus Traubeneiche

Prunus spinosa Schlehe

Rhamnus catharticus Kreuzdorn

Rosa canina Hundrose

Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Viburnum lantana Weißer Schneeball

Heister:

Acer campestre Feldahorn

Carpinus betulus Hainbuche

Sorbus aucuparia Echte Eberesche

Bei der Pflanzung von Prunus spinosa und Rosa canina ist auf Wildherkünfte aus dem Nahraum zurückzugreifen.

Pflege: Es sind keine Pflege- und Umbaumaßnahmen auf den Grünflächen zulässig, welche die Erreichung des Zielzustandes entgegenstehen. Ein Rückschnitt der zu pflanzenden Gehölze ist nur nach naturschutzfachlicher Erfordernis durchzuführen, d.h. nach ca. 10-15 Jahren, nur abschnittsweise auf maximal 20 m Länge und nicht mehr als einem Drittel der Länge und außerhalb der Vogelbrutzeit. Fremde Gehölzaufwüchse und invasive Arten sind dauerhaft durch Ausmähen zu entfernen. Es ist auch sicherzustellen, dass keine Beeinträchtigungen erfolgen, z. B. durch Entzörung von Grünchnitt, Nutzung als Lagerfläche, Gartenfläche oder Freizeitanlage.

1.7 Eingriff und Ausgleich

Da die bauliche Nutzung durch PV-Freiflächenanlagen von einer Bebauung mit Gebäuden (einschl. deren Erschließung) deutlich abweicht, wurden in einem Schreiben vom 05.12.2024 des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (StMWVBV) für die Bewältigung der Eingriffsregelung bei PV-Freiflächenanlagen spezifische Verfahrenshinweise gegeben. Diese erfolgen mit der Planung der Anlagen im Einklang mit Natur und Landschaft" (StMWVBV, 2021), tragen jedoch den Besonderheiten von PV-Freiflächenanlagen Rechnung und gelten deshalb auch ausschließlich für Baueintragungsverfahren zu PV-Freiflächenanlagen. Sie dienen als Orientierungshilfe für eine fachlich und rechtlich abgesicherte, aber zügige Anwendung der Eingriffsregelung in der Baueintragungsverfahren. Das Vorhaben erfüllt die im Schreiben genannten Voraussetzungen, weshalb der Anwendungsfall 1 des vereinfachten Verfahrens zu tragen kommt. Die rechtssichere Errichtung der PV-Freiflächenanlage kann somit ohne Ausgleich des Naturhaushaltes stattfinden.

1.8 CEF-Maßnahmen

E4: Im Rahmen der durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden 2 Reviere der Schafstetze und 3 Reviere der Feldlerche auf der Vorhabenfläche und einem umgebenden 100-Meter-Puffer festgelegt. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind CEF-Maßnahmen erforderlich. Ein Revier der Schafstetze sowie ein Revier der Feldlerche befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs der nördlich geplanten Freiflächen-Photovoltaik-anlage „SO Solarpark Buchhofen Nord“. Kommt es zur Umsetzung der benachbarten Anlage, sind die betroffenen Reviere im Rahmen jenes Verfahrens auszugleichen. In diesem Fall sind lediglich CEF-Maßnahmen für 1 Revier der Schafstetze und 2 Reviere der Feldlerche für dieses Vorhaben umzusetzen.

Entwicklung von Blühstreifen mit angrenzender Ackerbrache (gem. Maßnahmenfestlegung für die Feldlerche im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Maßnahme 2.1.2)

- lückige Aussaat, Erhalt von Rohbodenstellen
- kein Dünger- und PSM-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung zulässig
- keine Mahd oder Bodenbearbeitung, kein Befahren
- Umsetzung in maximal zwei Teilflächen je Revier möglich
- Rotation möglich: Lage jährlich bis spätestens alle 3 Jahre wechselnd

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (5/5)

1.11 Durchführungsvertrag und Folgenutzung

Der Vorhabenträger hat sich gegenüber der Gemeinde (§ 12 BauGB) im Durchführungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag zu verpflichten, sofern die Gemeinde oder Dritte eine Weiterführung der Nutzung nicht beabsichtigen, die Anlagen nach dauerhafter Aufgabe der Nutzung rückzubauen. Sämtliche bauliche Konstruktionsteile sind dann zu entfernen und Bodenversiegelungen zu beseitigen. Nach Nutzungsende ist das Grundstück wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Über die Zulässigkeit der Beseitigung der geplanten Randbepflanzung nach Aufgabe der Solarnutzung entscheidet die Untere Naturschutzbehörde auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt geltenden gesetzlichen Regelungen.

1.12 Flurschäden

Die öffentlichen Feldwege, die durch die Baumaßnahme beansprucht werden, sind durch den Betreiber entsprechend dem ursprünglichen Zustand und in Absprache mit der Gemeinde Buchhofen wiederherzustellen.

1.13 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unzulässig.

1.14 Entsorgung

Zum Anfall von Schadmaterial bzw. zu deren ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung sind auf Anordnung des technischen Umweltschutzes des Landkreises Deggendorf geeignete Nachweise vorzulegen.

1.15 Bodendenkmäler

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2.1 Landwirtschaft

Der Betreiber grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Störschlag und eventuelle Verschmutzungen aus der Landwirtschaft (z.B. Stäub) entschädigungslos hinzunehmen. Eine Haftung der angrenzenden Landwirtschaft ist ausgeschlossen. Dies kann in Form einer Haftungsfreistellung geschehen, in welcher der Betreiber für sich und seine Rechtsnachfolger auf jeglichen Haftungsanspruch verzichtet, sofern infolge von landwirtschaftlichen Emissionen Schäden am Solarpark entstehen. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Landwirtschaft auf den der Photovoltaikanlage benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden. Eine Verunkrautung der überplanten Fläche während der Nutzungsdauer durch die Photovoltaikanlage ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Durch die regelmäßige Pflege soll das Auskommen eventueller Schädflanzpflanzen verhindert werden.

2.2 Wasserwirtschaft

Die Versickerung von Oberflächenwasser erfolgt auf dem Grundstück. Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Öle im Bereich von Tralos und/oder Wechselrichtern) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und/oder Fachgebiete (Anlagenverordnung-AwSV) zu erfolgen.

2.3 Energie

Mittel- und Niederspannung: Es ist vorgesehen, eine Transformatorstation auf dem Planungsgebiet zu errichten. Für die Transformatorstation benötigt der Vorhabenträger, je nach Statistyp eine Fläche von 18 m² bis 35 m².

TEXTLICHE HINWEISE (1/2)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (2/5)

1.1 Art der baulichen Nutzung

E3: Um Wildtieren den Durchgang zu ermöglichen, sind im Geltungsbereich gemäß Plandarstellung und entsprechend dem im VEP aufgeführten Schema, 9 Wilddurchlässe zu errichten. Die einzelnen Wilddurchlässe müssen einen Abstand von jeweils mindestens 50 m zueinander aufweisen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximalen Höhen sind ab natürlicher Geländeoberkante zu messen. Maximale Moduloberkante: 3,5 m Maximale Firsthöhe sonstiger Gebäude: 4,0 m Höhe des Blendschutzzaunes: 2,2 m

Maximal zulässige GRZ = 0,6

Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die gesamte Fläche des festgesetzten Geltungsbereichs maßgeblich. Bei der Berechnung der Grundfläche sind jeweils die von den Modulen und sonstigen baulichen Anlagen übertragene Flächen anzurechnen, nicht jedoch die unbefestigten Wege bzw. Abstandsflächen zwischen den Modulreihen.

Die Grundfläche der möglichen Nebengebäude und baulichen Nebenanlagen, inklusive Stromspeicher, darf im Geltungsbereich einen Wert von 200 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte der Nebengebäude sind im Plan nach einem Sommerstrahl der Baugrenze frei wählbar. Im planlich gekennzeichneten Bereich ist die Errichtung von Wechselrichtern, Trafostationen und Stromspeichern nicht zulässig.

1.3 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO, soweit sich aus den Festsetzungen keine anderen Abstände ergeben.

1.4 Gestaltung der baulichen Anlagen

- Abstand der Modulreihen mind. 1,0 m - Modulabstand zum Boden mind. 0,8 m - Verwendung von Schraub- oder Rammfundamenten - Modulausrichtung nach Süden - Die Kanten der Gebäude sind mit einem Flachdach oder Satteldach zu versehen. - Neue Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserdurchlässig als Schotterarbeitsflächen oder mit wassergebundener Decke zu befestigen. - Die Reihen der Photovoltaikanlage sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

1.5 Einfriedungen

Zaunart: Die Flächen sind mit einem Metallzaun (z. B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun) mit optionalem Überstegschutz plangemäß einzuzäunen. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfuß muss mindestens 15 cm betragen. Zaunhöhe: Die Zaunhöhe darf max. 2,0 m über dem natürlichen Geländeverlauf betragen. Zaunart: Zaunart sind zulässig in der Bauart der Zaunkonstruktion. Blendschutzzaun: Im gekennzeichneten Bereich ist die Errichtung eines 2,20 m hohen Blendschutzzaunes erforderlich. Dieser ist durch die Anbringung eines blickdrehenden Gittergitters aus PE (Polyethylen) oder HDPE (High-Density Polyethylen) an den Zaun bis zu einer Höhe von 2,20 m über Geländeoberkante herzustellen. Der untere Teil des Zaunes bis 1 m über Geländeoberkante ist von diesem Gewebe freizuhalten, um gegebenenfalls auftretende Windlasten zu reduzieren.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (4/5)

Herstellung von Blüh- und Brachestreifen:

- aus niedrigwüchsigen Arten mit angrenzenden selbstbegründenden Brachestreifen (jährlich umgebrochen, Verhältnis ca. 50 : 50)
- auf Blüh- und Brachestreifen kein Dünger- und PSM-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung zulässig
- Einsaat einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segelvegetation
- reduzierte Saatgutmenge (max. 50-70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands, Fehlstellen im Bestand belassen
- Keine Mahd, keine Bodenbearbeitung, es sei denn, der Aufwuchs ist nach dem ersten Jahr dicht und hoch und dadurch kein geeignetes Felderchenhabitat mehr. Das ist insbesondere auf nährstoffreichen Böden und Lössböden der Fall.
- Bei Rotation belassen der Maßnahmenfläche bis Frühjahrseinstellung, um Winterdeckung zu gewährleisten

Mit der Errichtung der Anlage darf erst begonnen werden, sobald die CEF-Maßnahmen umgesetzt und durch die Untere Naturschutzbehörde abgenommen wurden.

1.9 Monitoring

Monitoring zur Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen:

Zur Prüfung der Entwicklung der Biodiversität ist ein Monitoring zur Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen im Hinblick auf die Ausführung der Eingriffe und der Entwicklung eines Extensivgrünlandes durchzuführen. Das begleitende Monitoring soll sich über einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren erstrecken. Sollte durch das begleitende Monitoring festgestellt werden, dass u.a. die Herstellung eines extensiven Grünlandes sowie die Umsetzung der Eingriffsmaßnahmen nicht erfüllt werden kann und erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft verbleiben, so ist nachträglich eine Anpassung des Pflegekonzeptes, Nachbesserung der Herstellung oder der Herstellung der Eingriffe zur Verfügung zu stellen. Der Untere Naturschutzbehörde sind in 2-jährigen Abständen Zwischenberichte inkl. Fotodokumentation vorzulegen. Die Kontrolle der Monitoringmaßnahmen ist von qualifiziertem Fachpersonal (Biologie, Landschaftsplanung etc.) durchzuführen, dieses ist der Untere Naturschutzbehörde vor Baubeginn zu benennen.

Monitoring zur Beurteilung der CEF-Maßnahmen:

Die CEF-Maßnahmenflächen und die PV-Freiflächenanlage sind vor bzw. während der Bauphase und mindestens im 1., 2., 3., 4., 5. und 6. Jahr nach Herstellung zu monitorieren, um die Wirksamkeit der Maßnahmen zu beurteilen. Dabei sind neben den vorhandenen Revierezentren auch die optimale Gestaltung der CEF-Maßnahmen zu überwachen. Sollten im zweiten und/oder dritten und/oder sechsten Jahr nicht ausreichend Revierezentren vorhanden sein oder die CEF-Maßnahme nicht in einem optimalen Zustand sein (z.B. kein Vegetationsmosaik, Aufkommen invasiver Neophyten), sind entsprechende Korrekturmaßnahmen zu ergreifen (z.B. erneute Mahdumtötung, zusätzliche Fläche etc.). Bei Korrekturmaßnahmen erweitert sich das Monitoring um 2 weitere Jahre. Eine mögliche Anpassung der CEF-Maßnahmen muss mit der Unteren Naturschutzbehörde Deggendorf abgestimmt werden. Bis jeweils 31.12. des Monitoring Jahres ist der