

FESTSETZUNGEN

1. Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. Art der Nutzung

- 2.1  Sondergebiet Photovoltaik: zulässig sind nur Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen). (Hinweis: diese Fläche ist eine Konversionsfläche, auf der bislang eine Asphaltmisch-anlage der Bayerischen Asphalt-Mischwerke betrieben wurde).

- 2.2 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

- 2.3 Diese Anlagen einschließlich ihrer Nebenanlagen sind nur bis zur Aufgabe ihrer Nutzung, längstens bis zum 31. Dezember 2050 zulässig. Nach dem Ablauf der Nutzung sind die Anlagen und Gebäude vollständig zu beseitigen.

- 2.4 Die Nachfolgenutzung bestimmt sich nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Kiesabbau Mitterlern (Hinweis: dort ist als Nutzung eine Kiesabbaufläche mit anschließend verbleibender Wasserfläche festgesetzt).

3. Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Die Grundflächenzahl beträgt 0,8. Die baulichen Anlagen dürfen maximal 3,0 m hoch sein (gemessen von der Geländeoberfläche bis zur Oberkante oder Oberfläche der baulichen Anlage).

- 3.2  Baugrenze: auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können nur Einfriedungen, Zufahrten, Leitungsanlagen und Anlagen zur Löschwasserversorgung zugelassen werden.

4. Gestaltung, Brandschutz

- 4.1 Bei Modultischen von über 3 m Breite sind zwischen den Modulen Lücken zur Verteilung des Niederschlagswassers zu belassen.

- 4.2 Einfriedung: als Einfriedung sind nur maximal 2,0 m hohe Maschendraht- oder Gitterzäune zulässig. Für die Zäune sind nur Einzelfundamente zulässig, Streifenfundamente oder durchlaufende Sockel sind nicht zulässig. Die Zaunfüllung muss zur Geländeoberfläche einen Abstand von 15 cm einhalten. Im Zaun ist eine mindestens 2 m breite Öffnung im Bereich des Bachzuflusses im Süden auszusparen, so dass der Raumwechsel des Bibers nicht behindert wird.

- 4.3  private Verkehrsfläche: Feuerwehrzufahrt

Die Zufahrt muß so angelegt werden, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite und Kurvenkrümmungsradien mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr und die DIN 14 090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" verwiesen.

- 4.4 Innerhalb der Modulaufstellfläche sind fußläufige Wege in einer lichten Breite von mindestens 2,0 m zu schaffen, die als Feuerwehrzugang genutzt werden können.

- 4.5  Zufahrt (Tor mit mindestens 3 m Breite)

- 4.6  Zugang (Tor mit mindestens 1 m Breite)

- 4.7  Fläche für Anlagen zur Löschwasserversorgung: auf der Fläche ist ein Löschwasserbrunnen gem. DIN 14220 zu errichten (Ergiebigkeit mindestens 400 bis 800 l/min während 3 Stunden).

- 4.8 Für das Sondergebiet ist ein Feuerwehreinsatzplan zu erstellen. Die Führungskräfte der örtlichen Feuerwehr sind in die Photovoltaikanlage einzuweisen. Am Objektzaun ist eine geprägte Tafel anzubringen, auf der die gesicherte telefonische Erreichbarkeit eines verantwortlichen Ansprechpartners zu entnehmen ist.

5. Grünordnung, Natur und Landschaft

- 5.1  Fläche mit folgenden Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen: das vorhandene Gehölz ist in seinem Bestand auf Dauer zu erhalten. Einzelne Gehölze über 3,5 m Höhe, die im Rahmen der ökologischen Baubegleitung gemäß Nr. 7.1 festzulegen sind, dürfen fachgerecht gekürzt oder entnommen werden.

- 5.2  Entwicklung arten- und struktureicher Hecken und Gebüsche mit einer Höhe von mindestens 3 m: Anpflanzen von heimischen Sträuchern im Abstand von ca. 1,5 m (Pflanzqualität 2xv, 4-5 Tr, 100-150) Pflege in Abschnitten von maximal 20 m Länge (Entnahme von Einzelgehölzen, Verjüngungsschnitte) und nur zwischen Oktober und Februar; Mahd der Krautsäume alle 3 bis 5 Jahre; Abtransport des Schnitt- und Mähguts; kein Düngemittel- oder Pflanzenschutzmitteleinsatz;

6. Habitat Flussregenpfeifer (Vermeidungsmaßnahme 8)

- 6.1  Fläche für nachfolgend festgesetzte artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen: Entwicklung eines Habitats für den Flussregenpfeifer auf Flurstück 2033, Gemarkung Berglern

Die Maßnahmen sind nach dem Maßnahmenkonzept der Fa. Grünplan GmbH vom 24. November 2014 und des Büros H2 Ökologische Gutachten vom 18. Dezember 2015 durchzuführen (Anlagen 1 und 2 der Bebauungsplanbegründung). Konkretere oder abweichende Festsetzungen dieses Bebauungsplans gehen dem Maßnahmenkonzept vor. Die Maßnahmen erfüllen zugleich die Funktion von Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB und werden dem Sondergebiet im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

- 6.2  Anlage eines reliefierten, vegetationslosen, kiesigen Rohbodenstandortes im Schwankungsbereich des Grundwassers mit flachen Pfützen und Lachen durch Abgrabung

- 6.3  Anlage eines Magerrasens, leicht reliefiert dauerhafter Erhalt und Aushagerung durch Mahd mit Abtransport des Mähguts

- 6.4  Anlage einer artenreiche Frischwiese als Pufferstreifen dauerhafter Erhalt und Aushagerung durch Mahd mit Abtransport des Mähguts

- 6.5  Pflanzung einzelner niedriger Sträucher zur Grenzsicherung

- 6.6  Höhenangabe für die Abgrabungen, z.B. 1,50 m unter dem bestehenden Geländeniveau

Eine permanente Wasserführung in der Sohle der Abgrabung während der Brutzeit des Flussregenpfeifers mindestens vom 15. März bis einschließlich 15. Juli ist sicherzustellen. Kann dies aufgrund der Höhenangaben nicht gewährleistet werden, so sind entweder während der Bauarbeiten oder nach der Herstellung der Maßnahmenfläche Änderungen der Abgrabungstiefe und Anpassungen an die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort vorzunehmen. Die Abgrabungstiefe ist deshalb im Zuge der Bauarbeiten zur Herstellung der Fläche anzupassen.

- 6.7 Die Rohbodenflächen gemäß Nr. 6.2 müssen turnusmäßig (alle 2 bis 3 Jahre) gepflegt werden. Hierbei sind alle die Funktion als Bruthabitat des Flussregenpfeifers störenden Vegetationsaufwüchse (v.a. Weide, Rohrkolben, Hochgräser) vollständig zu entfernen. Weiterhin muss der Charakter als weitgehend offene Rohbodenfläche alljährlich erhalten bleiben (z.B. keine größeren, geschlossenen Kraut-, und Grasbestände). Das dabei anfallende Mäh-, und Gehölzgut ist vollständig von der gesamten Maßnahmenfläche zu entfernen.

- 6.8 Der durch die Herstellung der Maßnahmenfläche Flussregenpfeifer anfallende Erdaushub darf nicht auf naturschutzfachlich bedeutsamen Flächen ausgebracht werden. Dies gilt insbesondere auch für feuchte und nasse Senken, staunasse Flächen auf Grün-, und Ackerland und die Wiesenbrüteregebiete im Vogelschutzgebiet „Nördliches Erdinger Moos“. Der Vorhabensträger hat deshalb die Ausschreibung der Baumaßnahme für diese Teilleistung (Verbringung des Erdaushubs) mit den Naturschutzbehörden im Einvernehmen abzustimmen.

- 6.9 Die Maßnahmenfläche muss vor Beginn der Brutzeit des Flussregenpfeifers in voller Funktionsfähigkeit hergestellt sein, bevor mit den Bauarbeiten oder der Baustelleneinrichtung für die Photovoltaikanlage begonnen wird. Die Brutzeit des Flussregenpfeifers beginnt ab dem 15. März eines jeden Jahres.

- 6.10 Die Naturschutzbehörden prüfen die Eignung der Maßnahme nach Abschluss der Herstellung (Bauabnahme). Der Beginn der Bauarbeiten einschließlich der vorbereitenden Maßnahmen auf der Vorhabensfläche für die Photovoltaikanlagen darf erst erfolgen, wenn die Naturschutzbehörden die Eignung der Maßnahme bestätigt haben. Die weiteren Abnahmen der jeweiligen Fertigstellungspflege erfolgen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

- 6.11 Für die Herstellung der Maßnahmenfläche ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu beauftragen. Die ÖBB hat die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans und des Maßnahmenkonzeptes von Grünplan und H2 zu überwachen. Die ÖBB trägt dafür Sorge, dass die Maßnahmen entsprechend umgesetzt werden und dass erforderliche Maßnahmenänderungen zur Sicherung der vollen Funktionsfähigkeit durchgeführt werden. Die ÖBB hält engen Kontakt zur Unteren Naturschutzbehörde und führt Maßnahmenänderungen oder -anpassungen im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde durch. Die ÖBB verfasst jeweils nach Herstellung und Fertigstellung der Maßnahmenfläche oder Teile von dieser einen kurzen Bericht. Dieser Bericht wird an die Naturschutzbehörden weitergeleitet.

7. Sonstige Vermeidungsmaßnahmen, Monitoring

- 7.1 Modulstandorte und Zaunverlauf (Vermeidungsmaßnahme 1)
- Für die Detailplanung und die Baumaßnahme zur Errichtung der Photovoltaikanlage ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen. Die Leistungen entsprechen dem in Nr. 6.11 für die ÖBB Habitatsherstellung festgesetzten Umfang.
- Planung des Zaunverlaufs und der Lage der Modulstandorte mit größtmöglicher Schonung östlich angrenzender Habitate (Brutvogelarten und Wasservogel-Gastarten)
- Der Zaun an der östlichen Grenze des Baugebiets darf keine Röhrichtbestände (z.B. Schilf, Rohrkolben) oder Weidenaufwüchse in einer Wasserwechselzone durchschneiden oder von entsprechend gleichartigen Vegetationsbeständen der Uferzonen des angrenzenden Baggersees abtrennen.
- Festlegung des genauen Zaunverlaufs mit der Unteren Naturschutzbehörde vor Ort
- Erstellung des Zauns vor Beginn der Bauarbeiten, als Schutz angrenzender Vegetationsbestände

- 7.2 Bauzeitenbeschränkung (Vermeidungsmaßnahme 2)
- Gehölzrückschnitt nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Februaratag
- Bauarbeiten nur in den Monaten Oktober, November und ggf. Dezember
- Baubeginn und Baustelleneinrichtung erst nach der Herstellung des Habitats für den Flussregenpfeifer

- 7.3 Bodenbehandlung und -pflege auf der Modulstellfläche (Vermeidungsmaßnahme 3)
- keine Bemühungen zur Minderung oder Aufhebung der starken Verdichtung durch die Vornutzung
- keine speziellen Entwässerungsmaßnahmen
- keine Befestigung (Versiegelung) der Wege für die Feuerwehr
- keine Nivellierung der Bodenoberfläche und kein Bodenauftrag
- keine Ansaat auf den Flächen unter den Modulen
- Mahd erst dann, wenn die Vegetation eine Höhe von 140 cm erreicht
- Mahd maximal zweijährlich, ggf. auf jährlich wechselnden Teilflächen (Turnusmahd)
- Feuerwehrzufahrt: Breite incl. Bankett 3 Meter, Abstand zum östlich gelegenen Zaun mind. 4 Meter, Abstand zwischen den westlich angrenzenden Photovoltaikanlagen und der Zufahrt mind. 1 Meter; diese Abstandsflächen sind als Freiflächen wie oben beschrieben zu belassen und zu pflegen.

- 7.4 Habitatschutz „Südosteck“ (Vermeidungsmaßnahme 4)
(Hinweis: diese Vermeidungsmaßnahme ist in den Festsetzungen 1.1 und 2.1 bereits berücksichtigt.)

- 7.5 Monitoring, Erfolgskontrolle (Maßnahme 5)
- Monitoring nach einem Jahr, nach drei Jahren und ab dann im Turnus von fünf Jahren, um die Wirksamkeit der Vermeidungsmaßnahmen und speziell auch der Pflege der Schutzzone zu dokumentieren und ggf. erforderliche Anpassung der Maßnahmen oder auch Alternativmaßnahmen veranlassen zu können.
- Über jede Kontrolle ist ein Bericht zu verfassen, der bis zum 1. September eines jeden Berichtsjahres an die Untere Naturschutzbehörde weiterzuleiten ist.
- Die Untere Naturschutzbehörde wird vor Beginn der Erfolgskontrollen über die Durchführung informiert.
- Kann wider Erwarten ein Erfolg i.S. eines Brutversuches bzw. Bruterfolges von mindestens einem Paar des Flussregenpfeifers nicht festgestellt werden, hat die Erfolgskontrolle mögliche Ursachen gutachterlich zu beschreiben und zu bewerten. Daraus müssen müssen erforderliche Änderungen oder Ergänzungen der Maßnahmenfläche abgeleitet werden.
- Von den Naturschutzbehörden können bei ausbleibendem Erfolg weitere ergänzende Maßnahmen bis hin zu anderen Maßnahmenflächen beauftragt werden.

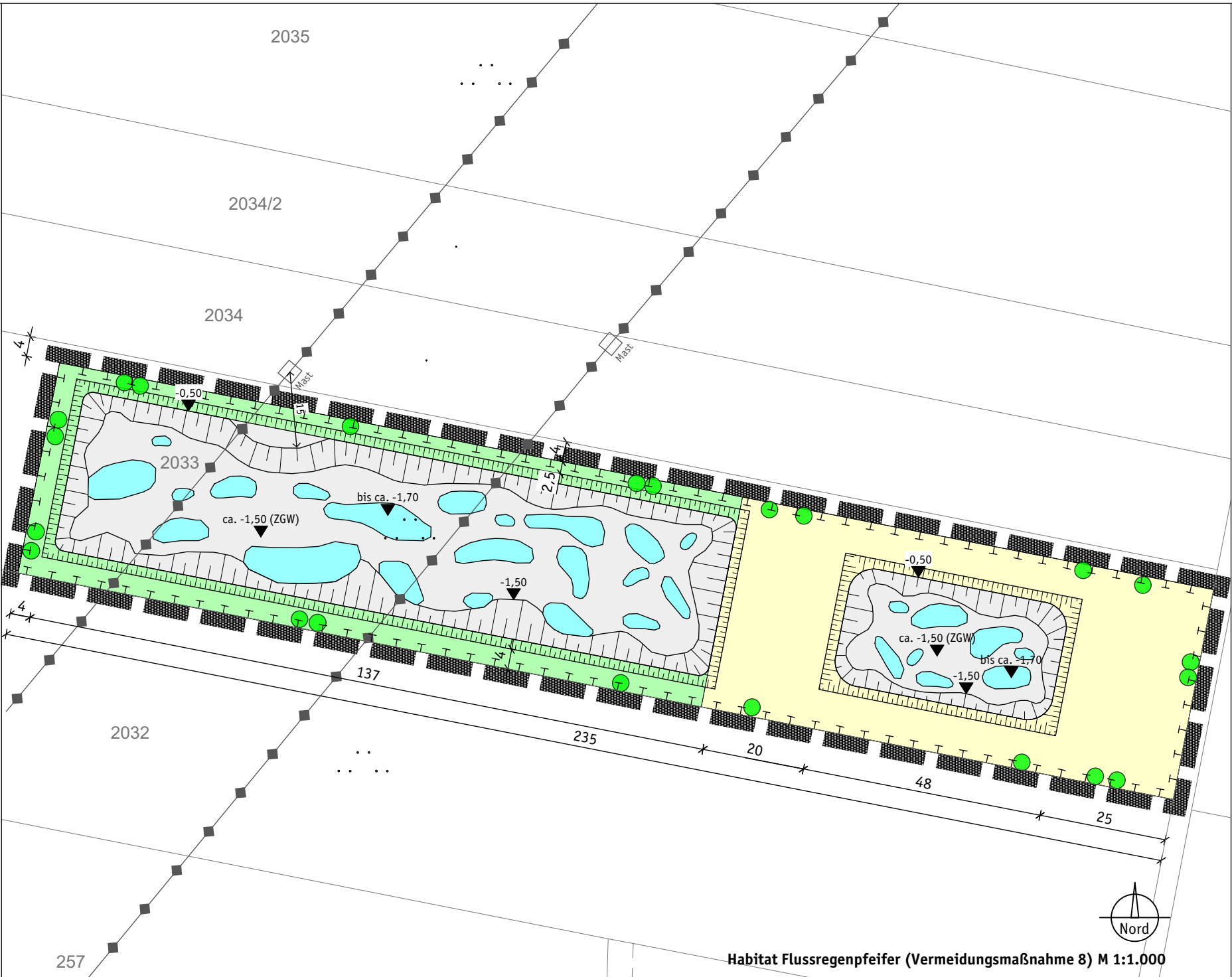
- 7.6 Zaundurchlass Biber (Vermeidungsmaßnahme 6)
(Hinweis: diese Vermeidungsmaßnahme ist in der Festsetzung 4.2 bereits berücksichtigt.)

- 7.7 Erhaltung einzelner Gehölze (Vermeidungsmaßnahme 7)
(Hinweis: diese Vermeidungsmaßnahme ist in der Festsetzung 5.1 bereits berücksichtigt.)

SONSTIGE PLANZEICHEN

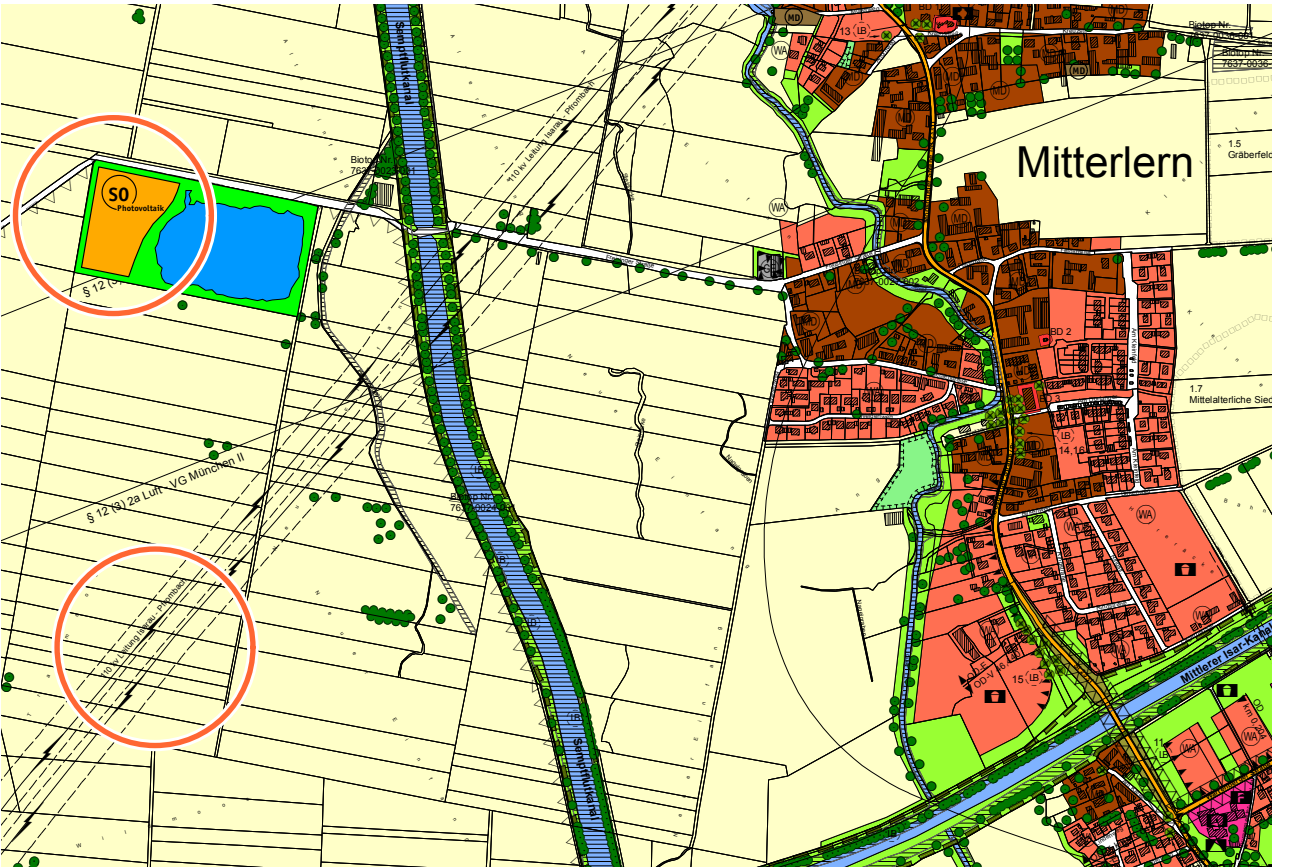
1. Bestandsdarstellung, Maße, Nummern

- 1.1  Flurstücksnummer
1.2  Maßangabe in Metern
1.3  Uferlinie des Weihers
1.4  oberirdische Stromleitung mit Masten
1.5  vorhandener Wall (Abgrenzung Rekultivierungsfläche)



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Berglern erlässt aufgrund §§ 1-4, 9, 10 und 12 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bürger-Photovoltaik-Kraftwerk Berglern als Satzung.



Lageplan (Ausschnitt Flächennutzungsplan)



Gemeinde Berglern
vorhabenbezogener Bebauungsplan
und Vorhaben- und Erschließungsplan
Bürger-Photovoltaik-Kraftwerk Berglern

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|---|--|
| 1. Einleitungsbeschluss gefasst | am 14. Juli 2011 |
| 2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 4. August 2011 (§ 3 Abs. 1 BauGB) | vom 9. September 2011 bis 6. Oktober 2011 |
| 3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 4. August 2011 (§ 4 Abs. 1 BauGB) | vom 9. September 2011 bis 6. Oktober 2011 |
| 4. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 24. September 2016 (§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom 24. Oktober 2016 bis 23. November 2016 |
| 5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 24. September 2016 (§ 4 Abs. 2 BauGB) | vom 24. Oktober 2016 bis 23. November 2016 |
| 6. Satzungsbeschluss in der Fassung vom | am |
| 7. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich. | |

Wartenberg, den
Erster Bürgermeister Simon Oberhofer

8. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Planung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom, Begründung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Wartenberg, den
Erster Bürgermeister Simon Oberhofer

gefertigt am 24. September 2016
Verfahrensvermerke vom 14. Oktober 2016
architekturbüro pezold-Wartenberg