

**TEXTLICHE UND PLANLICHE FESTSETZUNGEN MIT ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN**

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)  
Das Bauland wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans festgesetzt als
- 1.1.1** Es sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:  
a) Solarmodule (in aufgeständerter Ausführung)  
b) Betriebsgebäude (Wechselrichter, Transformatoren, sonst. Betriebsgebäude) und Speicher und c) Einfriedungen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen
- 1.1.2** Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen, wie erforderliche Stationen für Wechselrichter, Übergabestation, Speicher sind nur innerhalb der durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (vgl. 3.1) zulässig.

- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 16 -21 a BauNVO, § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)**
- Schema der Nutzungsschablone  
Sofern sich nicht aus sonstigen Festsetzungen andere Werte ergeben, gelten die in den Nutzungsschablonen angegebenen Höchstwerte:
- |   |  |  |
|---|--|--|
| <b>SO</b><br>Anlagen für Sonnenenergie-<br>nutzung<br>60 m <sup>2</sup><br>Wf: 3,50<br>Ah: 3,50 | Baugebiet (SO)   | Sonstiges Sondergebiet<br>Sonnenenergienutzung |
|   | Max. bebaubare Fläche für Betriebsgebäude (laut Festsetzung 1.1.2) in m <sup>2</sup> innerhalb d. Baugrenzen | Wandhöhe (WH in m)<br>Anlagenhöhe (AH in m)    |
- 2.1** Höhe baulicher Anlagen: Wandhöhe WH= 3,5 m und Anlagenhöhe AH = 3,5 m als Höchstmaß für Nebenanlagen u. Techn. Anlagen über OK Ur-Gelände
- Abstand der Modulfläche vom Boden/Gelände: mind. 80 cm  
Abstand zwischen den Modulflächen mind. 3 m
- 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- 3.1** Baugrenze (gültig für Betriebsgebäude vgl. 1.1.2 und baul. Anlagen/Modulfläche)
- 3.2** Fläche für bauliche Anlagen, die mit Solarmodulen bestückt werden kann

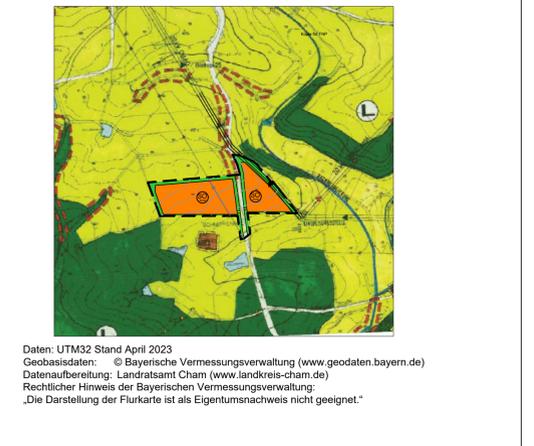
- 4. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
- 4.1** besteh. Gemeindeverbindungsstraße
- 4.2** Ca. gepl. Ein- bzw. Ausfahrt (§ 9 Abs.1 Nr. 4, 11 und Abs.6 BauGB)
- 5. HAUPTVERSORGUNG-UND HAUPTWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
- 5.1** besteh. oberirdische Leitung 20 kV- Leitung m. Schutzstreifen
- 5.2** besteh. unterirdische Leitung Wasserleitung u. unterird. Wasserbehälter
- 6. GRÜNORDNUNG/ GRÜNLÄCHEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs.4, § 9 Abs. 1 Nr.15 und Abs.6 BauGB) und PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
- 6.1** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) = Ausgleichsflächen zum Sondergebiet
- 6.1.1** Die Ausgleichsflächen mit insgesamt 11.600 m<sup>2</sup> auf Teilflächen von Flurnr. 144 mit 5176 m<sup>2</sup>, auf 144/1 mit 632 m<sup>2</sup> und Flurnr. 166 mit 5792 m<sup>2</sup> jeweils Gemarkung Friedersried, sind auf der Grundlage des Bebauungs- und Grünordnungsplans als mesophile Hecke mit Saum und extensive Wiese/Obstwiese zu entwickeln und entsprechend der naturschutzfachlichen Zielsetzungen zu pflegen. Vgl. dazu auch weitere Ausführungen in der Begründung und nachfolgende Festsetzungen.

- 6.1.2** Bereich 1- extensive Wiesenflächen  
Gestaltung: Die Ausgleichsfläche ist als extensive Wiese mit zertifiziertem, regionalem Saatgut Region 19 Oberpfalz und Bayer. Wald, Typ Frischwiese oder geeignetem Saatgut/ Mähgut aus Landschaftspflegemaßnahmen/-flächen zu impfen im Bereich der bisherigen Wechselgrünlandflächen bzw. im Bereich der bish. als Acker genutzten Flächen insgesamt anzulassen.  
Pflege: Die extensiven Wiesenflächen sind in der Ausgleichsfläche in den ersten 3 Jahren 3-mal jährlich zu mähen mit Abfuhr des Mähguts. Anschließend ist die Fläche dauerhaft mind. 1- bis 2- mal jährlich zu mähen. Die erste Mahd ist ab 1. Juli, die 2. Mahd ca. 6- 8 Wochen später entsprechend Aufwuchsmenge durchzuführen. Ein Schlegeln der Fläche ist nicht erlaubt. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung bzw. ein Pflanzenschutzmitteleinsatz sind grundsätzlich nicht erlaubt.
- 6.1.3** Bereich 2- Saumzonen  
In den planlich markierten Streifen um die Gehölzpflanzungen ist die Entwicklung einer Saumzone geplant. Auch hier ist zunächst eine Impfung bzw. Ansaat mit zertifiziertem, regionalem Saatgut (Region 19 Oberpfalz und Bayer. Wald, Typ Frischwiese) oder aus Saatgut/ Mähgut aus Landschaftspflegemaßnahmen analog Festsetzung 6.1.2 geplant. Die Saumzonen sind alle 1- bis 2- Jahre 1 x zu mähen mit Mähgutabfuhr. Teilbereiche von ca. 1/5 der offenen Flächen sollen dabei jeweils als Winterstrukturen belassen werden und erst im Folgejahr wieder mit gemäht werden. Diese sind hinsichtlich des Standortrisiko jährlich zu wechseln. Eine Düngung bzw. ein Pflanzenschutzmitteleinsatz sind grundsätzlich nicht erlaubt.
- 6.1.4** Bereich 3- Hecken/ Obst- und Laubbäume vgl. dazu planliche u. textl. Festsetzungen unter 6.2.1 bis 6.2.3
- 6.1.6** Umsetzung/ Sicherung  
Die grünordnerischen Maßnahmen und die Anlage der Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung des Vorhabens folgenden Vegetationsperiode umzusetzen. Der Abschluss der Erstellung der Ausgleichsmaßnahmen/ Grünordnungsmaßnahmen ist dem Landratsamt mitzuteilen, damit eine Abnahme erfolgen kann. Die Ausgleichsflächen sind durch die Gemeinde dem Landesamt für Umwelt zu melden. Je ein Abdruck der Meldung ist an die Untere Naturschutzbehörde weiterzuleiten. Die Sicherung der Ausgleichsflächen erfolgt im Rahmen des Durchführungsvertrags.
- 6.2** Pflanz- bzw. Erhaltungsgebote nach § 178 und § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB
- 6.2.1** Pflanzgebote mesophile Hecken in Ausgleichsflächen  
Pflanzqualität: Sträucher 2xv. 60-100 cm bzw. Baumarten als Heister 2xv. 100 – 150 cm, jeweils autochthone Pflanzqualität  
Vorkommensgebiet 6.1, Alpenvorland; Pflanzabstände innerhalb der Reihe 1,5 m und zwischen den Reihen 1,0 m. Es sind mind. die Pflanzabstände laut AGBG für Pflanzungen einzuhalten. Etwäige Ausfälle sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Pflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen, wie durch Besprühen von Pflanzen z.B. m. Trico oder durch Wildschutzzaun um die einz. Pflanzgruppen. Ein Schutzzaun ist für die Dauer von mind. 5 Jahren anzubringen und nach max. 7 Jahren selbstständig zu entfernen.
- Strauchhecke (m. Kennzeichnung der Pflanzreihen als Linien im Plan) überwiegend 2-reihig
- Hecke aus Straucharten (knapp 90%) und Baumarten 2. Ordnung (mindestens 10%) 2- bis 3-reihig, Anzahl der Reihen vgl. Kennzeichnung m. Linien im Plan
- Geeignete Gehölze (Weitere Konkretisierungen siehe in Begründung)  
Die neu zu pflanzenden Hecken zur rahmenden Eingrünung im Bereich der Ausgleichsfläche sollen in Anlehnung an die potent. natürliche Vegetation folgende Gehölze enthalten:
- |                                    |                            |
|------------------------------------|----------------------------|
| <b>Straucharten:</b>               | Hasel                      |
| Corylus avellana                   | Weißdorn                   |
| Crataegus monogyna                 | Liguster Ligustrum vulgare |
| Ligustrum vulgare                  | Schwarze Heckenkirsche     |
| Lonicera nigra                     | Schlehe                    |
| Prunus spinosa                     | Hundsrose u.a.             |
| Rosa canina                        | Kreuzdorn                  |
| Rhamnus cathartica                 | Gewöhnl. Schneeball        |
| Viburnum opulus                    |                            |
| <b>Bäume 2. Ordnung / Wildobst</b> |                            |
| Carpinus betulus                   | Hainbuche                  |
| Pyrus communis                     | Wildbirne                  |
| Prunus avium                       | Vogelkirsche               |
| Sorbus aucuparia                   | Eberesche                  |
- Hecken/ Pflanzungen im Schutzzonenbereich der Freileitung sind mit Strauchpflanzungen vorgesehen, um die Mindestabstände zur Freileitung zu gewährleisten, gegebenenfalls müssen Rückschnitte durchgeführt werden, um dies dauerhaft zu gewährleisten.
- 6.2.2** Laubbäum (Nussbaum, Winterlinde), Hochstamm mind. StU 10-12 cm
- 6.2.3** Obstbaum möglichst alte robuste Sorten, Hochstamm mind. StU 7-8 cm bzw. zwischen den Heckenabschnitten Wildobst/ Hainbuche (autochthon, ggfs auch als Heister 150 – 200 cm)
- 6.3** Sonstige Grünflächen in und um die gepl. Freiflächenphotovoltaikanlage
- 6.3.1** Randliche Grünflächen zur Eingriffminimierung außerhalb der Einzäunung; Impfung mit zertifiziertem, regionalem Saatgut Region 19 Oberpfalz und Bayer. Wald; Typ Frischwiese mit Pflege als Extensivwiese analog wie unter 6.1.2 für die gepl. Ausgleichsflächen erläutert
- 6.3.2** Zone für innere Grünflächen/ Umfahrungen innerhalb der Einzäunung außerhalb der Bereiche, die mit Modulen bestückt werden können, Ausbildung als extensiven Grünflächen vgl. textl. Festsetzung unter 5.4.2; eine gekieste bzw. geschotterte Fahrt ist nur zu den Betriebsgebäuden zulässig.

- 6.3.3** Textliche Festsetzung zur Gestaltung und Pflege der Flächen insgesamt im Bereich der eingezäunten Anlage (vgl. planl. Festsetzung unter 8.2) auch zwischen/ unter den Modulflächen. Die Flächen im Inneren sind als extensive Grünflächen auszubilden und dazu mit Regiosaatgut (Region 19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald; Typ Frischwiese) anzulassen bzw. zu impfen. Diese Flächen sind 2 x jährlich zu mähen ab dem 1. Juli, das Mähgut ist abzufahren. Alternativ ist auch eine Beweidung möglich z. B. über extensive Scharbeweidung ohne Pferchen). Dies ist als extensive Beweidung mit max. 1 GV bester 0,7 GV während der Vegetationszeit möglich. Eine ganzjährige Standweide ist dafür nicht geeignet. Eine Düngung bzw. ein Spritzmitteleinsatz ist ausgeschlossen. Es wird empfohlen innerhalb der eingezäunten Fläche (analog der Saumzonen) auch ca. 10- 20% der Fläche alternierend als Winterstruktur stehen zu lassen. Eine gekieste bzw. geschotterte Fahrt ist nur zu den Betriebsgebäuden zulässig.
- 6.4** Der anstehende Oberboden ist zu schonen. Das Erdreich, das im Zuge der Fundamentierungsarbeiten usw. gegebenenfalls entnommen wird, ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern. Das Material kann insgesamt flächig wieder aufgebracht werden im eingezäunten Bereich der Anlage, nicht im Bereich der rahmenden Grünflächen.
- 6.5** Öffentliche Grünflächen
- 6.5.1** Bestehender straßenbegleitender Saum mit Gras-Krautflur
- 6.5.2** Gehölzbestand Hecke Erhaltungsgebot
- 7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN –Rückbau und Folgenutzung**
- 7.1** Die Nutzung ist ausschließlich mit Zweckbestimmung „für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien – Sonnenenergie“ (inklusive der Sonderregelungen für Speicher nach § 249 a BauGB und § 14 (4) BauNVO) zulässig. Nach einer Nutzungsaufgabe ist die Anlage durch den Betreiber oder dessen Rechtsnachfolger zurückzubauen. Als Folgenutzung wird wieder eine landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt. Zur Sicherstellung des Rückbaus erfolgt eine vertragliche Regelung in einem städtebaulichen Vertrag/ Durchführungsvertrag.
- 8. SONSTIGE PLANZEICHEN/ PLANLICHE FESTSETZUNGEN**
- 8.1** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)
- 8.2** Zaunlinie neu/ Einfriedungen  
Zulässig sind alle Arten von Metallzäunen (Stabgitter-, Maschendrahtzaun) zur Sicherung der Anlage bis max. 2,3 m Höhe, dabei sind nur Zäune ohne massive Sockelausbildung (d.h. mit Einzelfundamenten) zulässig; der Zaun muss einen Bodenabstand von 15 - 20 cm aufweisen auf 90 % der Länge, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.
- ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE**
- 144** Flurstücksnummer
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Gehölze ca. nachrichtlich außerhalb
- 9. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 9.1** **Zulässigkeit der Techn. Anlagen/ Nebenanlagen**  
Es sind Solar-Module in fest aufgeständerter Bauweise (Metallkonstruktion) mit Punktfundamenten (z.B. Schraubfundamenten) zulässig, Anlagenhöhe bis max. 3,5 m über OK natürliches Gelände. Nebengebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen sind mit max. Wandhöhe von 3,5 m über OK natürliches Gelände innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Es sind keine weiteren Dachformen oder zusätzliche Dacheindeckungen geplant für die Technikgebäude/ Stationen, sondern nur Flachdächer, um die Höhe gering zu halten.
- 9.2** **Werbeanlagen**  
Werbeanlagen und Hinweisschilder müssen so gestaltet sein, dass sie sich nach Maßstab, Art, Werkstoff und Farbe in das Gesamterscheinungsbild einfügen. Sie sind nur als Informationssteine am Zaun im Umfeld der Zufahrt zulässig. Fremdwerbung ist nicht zulässig. Die Ansichtsfäche darf max. 2 m<sup>2</sup> betragen.
- 10. TEXTLICHE HINWEISE**
- 10.1** **Bodenversiegelung und Umgang mit Regenwasser**  
Innerhalb der Anlage im eingezäunten Bereich sind Bedarfszufahrten jeweils nur mit wasserdurchlässigen Belägen wie wassergebundene Decken/ Kies- u. Schotterflächen bzw. Schotterrasen zulässig. Oberflächenwasser sind möglichst großflächig über die belebte Bodenzone (Ansaatflächen) zu versickern. Eine Verwendung von Blechdächern ist nicht zugelassen/vorgesehen. Für die Gestelle sind Unterkonstruktionen mit reduziertem Korrosionsraten/Materialeinträgen von Zink in den Boden zu verwenden wie z.B. Zink-Magnesium-Unterkonstruktionen.
- 10.2** **Denkmalschutz**  
Hinweis: eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
- 10.3** **Land- und forstwirtschaftliche Nutzung**  
Es wird darauf hingewiesen, dass die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzt und somit Emissionen aus der Landwirtschaft (z.B. auch durch Staub bei Bodenbearbeitung, bei der Ernte oder der praxisüblichen Ausbringung von Produktionsmitteln usw.) hinzunehmen sind. Reinigungskosten dürfen nicht auf die umliegenden Landwirte abgewälzt werden. Aufgrund der gepl. Abstände zu den Waldgrundstücken ist die Gefahr des Windwurfs oder -bruchs bzw. des Baumfalls auf die Ränder der Freiflächenphotovoltaikanlage möglich. Hierzu werden die Angrenzer/ Bewirtschafter von der Haftung und Entschädigung durch den Vorhabenträger ausgeschlossen bei möglichen Sachschäden an der Anlage, die im Rahmen ordnungsgemäßer forstwirtschaftlicher Nutzung entstehen (außer bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz).



**10.4 Leitungstrassen und Schutz**  
Es wird darauf hingewiesen, dass die Schutzabstände und Vorschriften zu Leitungstrassen zu beachten sind. Es wird auf das DWA- Regelwerk Merkblatt DWA-M162 Bäume, unterird. Leitungen und Kanäle Februar 2013 und auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sowie die einschlägigen Vorgaben/Anweisungen der Netzbetreiber wird verwiesen



**vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan "Sondergebiet Solarpark Schnepfenried", Markt Stamsried, Landkreis Cham**

Markt Stamsried, Landkreis Cham  
Datum: 18.11.2024 Maßstab 1: 1.000

**Verfahrensvermerke**

1. Aufstellungsbeschluss vom 27.06.2023; ortsüblich bekannt gemacht am 29.06.2023 (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

2. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit/Veröffentlichung im Internet zum Vorentwurf vom 18.11.2024 in der Zeit vom ..... bis ..... ortsüblich bekannt gemacht am ..... (§ 3 Abs. 1 BauGB).

3. Frühzeitige Unterrichtung der Behörden/Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) zum Vorentwurf vom ..... in der Zeit ..... bis .....

4. Öffentliche Auslegung/Veröffentlichung im Internet (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Entwurfes vom ..... in der Zeit ..... bis ..... ortsüblich bekannt gemacht am .....

5. Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf vom ..... in der Zeit ..... bis .....

6. Der Gemeinderat des Marktes Stamsried hat am ..... den Bebauungs- und Grünordnungsplan samt Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Markt Stamsried, den .....  
Herbert Bauer, Erster Bürgermeister

7. Die Richtigkeit vorstehender Verfahrensvermerke wird bestätigt und der vorhabenbezogene Bebauungs- u. Grünordnungsplan "Sondergebiet Solarpark Schnepfenried" wird hiermit ausgefertigt.

Markt Stamsried, den .....  
Herbert Bauer, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss für diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Stamsried, den .....  
Herbert Bauer, Erster Bürgermeister

Planungsbüro Inge Haberl  
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin  
Deggendorfer Str. 32, 94522 Wallersdorf  
Tel.: (09933) 902013, Fax: (09933) 902014  
Inge.Haberl@t-online.de