1. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

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

SO_{PV} Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. §11 Abs. 2 BauNVO

Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken für Wechselrichter / Trafostationen, der Einfriedung sowie weiteren untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb und die Pflege der Photovoltaikanlage erforderlich sind.

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

Maximale Modulhöhe 2,72 m.
Die maximalen Höhen sind ab natürlicher Geländeoberkante zu messen.
Maximal zulässige GRZ = 0,70
Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die gesamte Fläche des festgesetzten Geltungsbereiches maßgeblich.
Bei der Berechnung der Grundfläche sind jeweils die von den Modulen und sonstigen baulichen Anlagen überragten Flächen anzurechnen, nicht jedoch die unbefestigten Wege bzw. Abstandsflächen zwischen den Modulreihen.
Die Grundfläche der möglichen Nebengebäude und untergeordneten baulichen Anlagen darf einen Wert von 150 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der eingezäunten Fläche frei wählbar.

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

Baugrenze

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

Wiesenansaat und Pflege im Bereich der Photovoltaikanlage - Maßnahme **E1** (textliche Festsetzungen - 4.1.3)

Wiesensaum - Maßnahme **E2** (textliche Festsetzungen 4.1.4)

M1 M2 CEF- / Ausgleichfläche - Maßnahme **E3** (textliche Festsetzungen 4.2.1)

1.5 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)

Heckenpflanzung mit umliegendem Saum (Eingrünung) - Maßnahme **E2** (textliche Festsetzungen 4.1.4)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)

1.6 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Zaun ohne Sockel, Abstand zum Boden mind. 15 cm

Zufahrt mit Tor

2. PLANLICHE HINWEISE

2.1 1130 Flurgrenze mit Flurnummer

2.2 Höhenlinien

2.3 E1 E2 Maßnahmen

2.4 10.00 Maßkette

2.5 Anbauverbotszone 15,0 m vom FBR (Kreisstraße AÖ 35)

2.6 Freileitung Mittelspannung mit Schutzzone 10,0 m (nachrichtlich übernommen, Spartenträger: Bayernwerk)

2.7 Anbaubeschränkungszone um Mast (5 m)

2.8 Zufahrt und Betriebswege

2.9 Nebengebäude (Technikgebäude)

2.10 Photovoltaikmodule

LUFTBILD MIT ERSCHLIEßUNG (1:10.000)

PRÄAMBEL

Satzung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Solarpark Staudacher Feld – südlich der AÖ 35" der Gemeinde Winhöring

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 1100 und 1100/2 (TF) der Gemarkung Winhöring.

Der Entwurf des Bebauungsplanes besteht aus diesem Plan vom 19.11.2024, dem Blendschutzgutachten vom 09.07.2024, der Begründung mit Umweltbericht vom 19.11.2024 und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 15.11.2024.

Rechtsgrundlagen
Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
a) **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
b) Verordnung über die baulliche 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) **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257)

Gemeindliches Satzungsrecht:
Art. 23 der **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.Juni 2024 (GVBl. S.98)

Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
a) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. I S. 2024 I Nr. 225)
b) **Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)** in der Fassung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98)

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung
Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für z.B. Wechselrichter/Trafostation/Stromspeicher/Übergabestationen, der Einfriedung sowie weiteren Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb und die Pflege der Photovoltaikanlage erforderlich sind.

3.2 Maß der baulichen Nutzung
3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Maximal zulässige GRZ = 0,7
Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die gesamte Fläche des festgesetzten Geltungsbereiches maßgeblich. Bei der Berechnung der Grundfläche sind jeweils die von den Modulen und sonstigen baulichen Anlagen überragten Flächen anzurechnen, nicht jedoch die unbefestigten Wege bzw. Abstandsflächen zwischen den Modulreihen. Die Grundfläche der möglichen Nebengebäude und untergeordneten baulichen Anlagen darf einen Wert von insgesamt 150 m² nicht überschreiten. Zulässige Grundfläche Max. 30 m² je Technikgebäude. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der eingezäunten Fläche frei wählbar.

3.2.2 Zulässige Höhe sonstiger baulicher Anlagen (Solarmodule)
Maximale Modulhöhe: 2,72 m
Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Anlagenhöhen ist die Oberkante des natürlichen Geländes.

3.2.3 Zulässige Gebäudehöhe (Nebenanlagen)
Maximale Firsthöhe: 3,50 m
Trauf- und Firsthöhen werden von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand / Firstlinie gemessen.

3.3 Abstandsflächen
Grundsätzlich gilt Art. 6 BayBO in der jeweils aktuell geltenden Fassung.

3.4 Zufahrten
Als Zugang zum Geltungsbereich wird die bestehende landwirtschaftliche Zufahrt (Fl.-Nr. 1100, Gemarkung Winhöring), welche an die Kreisstraße AÖ 35 anschließt, genutzt.

3.5 Baubeschränkungszonen (Abstand zur Kreisstraße AÖ 35)
Bauliche Anlagen (Module) und auch die Einzäunung müssen einen Mindestabstand von 15 m zum Fahrbahnrand einhalten. Baum- u. Strauchpflanzungen benötigen einen Mindestabstand von 7,5 m zum Fahrbahnrand.

3.6 Gestaltung der baulichen Anlagen
Gestaltung der Module siehe 6. Schemaschnitt
Abstand der Modulreihen mind. 2,0 m
Modulabstand zum Boden mind. 0,8 m
Verwendung von Schraub- oder Rammfundamenten.

3.6.1 Modulausrichtung
Es ist eine Modulausrichtung nach Südwest mit einem Südazimut von +20° (Modulunterkante 0,8 und Oberkante 2,72 m über dem Urgelände) gemäß Blendgutachten umzusetzen.

3.6.2 Nebengebäude
Die Nebengebäude sind landschaftsgebunden zu gestalten und mit einem Flachdach oder Satteldach zu versehen.

3.6.3 Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege
Neue Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserdurchlässig als Schotterrasenflächen oder mit wassergebundener Decke zu befestigen.

3.7 Einfriedungen
Zaunart:
Das Grundstück ist mit einem Metallzaun (z. B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun) ohne Sockel einzuzäunen.
Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 15 cm betragen.
Zaunhöhe:
Max. 2,0 m über dem Urgelände.

3.8 Rückbau, Nachfolgenutzung
Die Nutzung ist befristet auf die mögliche Funktions- und Betriebszeit der Freiflächen-Photovoltaikanlage. Nach endgültiger Aufgabe der Photovoltaiknutzung sind alle Anlagenteile und Betriebsgebäude abzubauen und der ursprüngliche Zustand des Geländes wiederherzustellen. Die Fläche wird wieder ihrer ursprünglichen Nutzung (landwirtschaftliche Ackerfläche) zugeführt. Ebenso sind die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nur in dem Zeitraum der Nutzung zu unterhalten und rechtlich zu sichern. Über die Zulässigkeit der Beseitigung der geplanten Randbepflanzung nach Aufgabe der Solarnutzung entscheidet die Unteren Naturschutzbehörde auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt geltenden gesetzlichen Regelungen.

3.9 Flurschäden
Die öffentlichen Feld- und Waldwege, die durch die Baumaßnahme beansprucht werden, sind durch den Betreiber entsprechend dem ursprünglichen Zustand und in Absprache mit der Gemeinde Winhöring wiederherzustellen.

3.10 Entsorgung
Zur Entsorgung anfallende feste Abfallstoffe entstehen bei der Stromproduktion aus Sonnenenergie nicht. Von einem vollständigen Recyceln der eingesetzten z. T. bereits heute knappen oder energieaufwendig zu gewinnenden Rohstoffen wie Metalle, Glas und Silizium kann bei einem Rückbau der Anlage ausgegangen werden.

3.11 Nächtliche Beleuchtung
Eine nächtliche Beleuchtung wird grundsätzlich untersagt.

3.12 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nicht zulässig. Zulässig sind ausschließlich anlagenspezifische Informationstafeln an den Zufahrtstoren und Betriebsgebäuden bis zu einer Ansichtsfläche von je max. 1 m².

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

3.14 Bauzeitenregelung
Die Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlagen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig (01.10. bis 28.02.). In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind Vergrämungsmaßnahmen auf der Eingriffsfläche zulässig, sobald die externen Flächen für die CEF-Maßnahmen zur Verfügung stehen. Bei entsprechender Durchführung von Vergrämungsmaßnahmen ist eine Bautätigkeit auch innerhalb der Brutzeit möglich. Dazu sind außerhalb der Vogelbrutzeit auf der gesamten Fläche ca. 2 m hohe Stangen (über 50% mit daran befestigten Absperrbändern (1-2 m Länge) in regelmäßigen Abständen von 25 m innerhalb der Eingriffsfläche zu platzieren. Dadurch werden Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatschG vermieden.

4. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

4.1 Grünordnerische Festsetzungen mit Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen:
4.1.1 Eingriffsregelung
Entsprechend dem Schreiben der Obersten Baubehörde „Hinweise zur Behandlung großflächiger Photovoltaikanlagen im Außenbereich", Rundschreiben Nr.IIB5-4112.79-037/09 vom 19.11.2009 (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNEREN; OBERSTE BAUBEHÖRDE) sowie dem Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik Freiflächenanlagen (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2014) wird die Kategorie I, Typ B mit dem Kompensationsfaktor 0,1 herangezogen.
Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wird ausführlich im Umweltbericht behandelt. Eine detailliierte Beschreibung der ökologischen Aufwertungsmaßnahmen befindet sich im Umweltbericht.
Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Basisfläche (= eingezäunte Fläche), multipliziert mit dem Kompensationsfaktor. Der nach § 1a Abs. 3 in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB erforderliche Ausgleich über eine mindestens 5.515 m² (anrechenbarer Ausgleich) große Fläche wird in Kombination mit dem erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleich durch die Maßnahme E3 "Herstellung von extensiven Grünland und extensiv bewirtschafteten Acker mit Segetalvegetation und Lerchenfenster" auf der Flurnummer 1100/2, Gemarkung und Gemeinde Winhöring erbracht.

4.1.2 Grundsätzliche Vermeidungsmaßnahmen:
- Modulabstand zum Boden mind. 0,8 m
- Verwendung von Saatgut aus gebietseigenen Arten bzw. lokal gewonnenen Mähgut
- keine Düngung
- kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- 2-schürige Mahd mit Entfernung des Mähgutes oder/auch standortangepasste Beweidung
- kein Mulchen

4.1.3 Festsetzungen von Maßnahmen im Bereich der Photovoltaikanlage zur Vermeidung von relevanten Eingriffen in den Naturhaushalt:
Ausgangszustand: "intensiv genutzter Acker" (BNT A11)
Ansaat: Ansaat ausschließlich mit standortgemäßem. Autochthonem Saatgut des Ursprungsgebiets 16 "Unterbayerische Hügel- und Plattenregion" mit einem Kräuteranteil von mind. 50% sowie mind. 25-30 verschiedene Kraut arten für artenreiches Extensivgrünland.
Umsetzung und Pflege: Herstellungspflege: Nach Aussaat Anwalzen des Saatgutes, zur Unkrautbekämpfung und für schnelleren Narbenschluss wird ein sog. Schröpfschnitt empfohlen, Umsetzung bei einer Wuchshöhe von 10 bis 15 cm nach ca. 10 Wochen
In den ersten 5 Jahren ist aufgrund des Nährstoffüberschusses der Ackerfläche eine 3-malige Mahd durchzuführen. Nach 5 Jahren kann die Mahd auf 2x pro Jahr reduziert werden (Schnitthöhe 10 cm)
1. Schnitt: nicht vor dem 15.06.; 2. Schnitt: nicht vor dem 01.09.
Entfernung des Mähgutes (eine Mulchung ist nicht zulässig)
Verbot von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln
Alternativ zur Mahd: extensive Beweidung möglich, begrenzt auf 1 Großvieheinheiten (GV) pro Hektar und Jahr
Entwicklungspflege:

4.1.4 Heckenpflanzung mit umliegendem Saum
E2: Zur Eingrünung der PV-Anlage wird im Norden eine 4-reihige Hecke und im Osten, Süden und Westen eine 2-reihige Hecke aus autochthonen Sträuchern nachstehender Pflanzliste mit einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m gepflanzt. Es sind mind. 7 verschiedene Arten aus der unten aufgeführten Auswahl zu verwenden. Dies fordert nicht nur die Artenvielfalt, sondern unterstützt auch die umliegende Natur. Insgesamt profitieren mehr Tiere von Futterquellen und Unterschlupfmöglichkeiten. Außerhalb der festgesetzten Heckenpflanzung (siehe Planzeichnung) ist ein Wiesensaum anzulegen. Dies erfolgt auf den Ackerteilflächen bzw. unbepflanzten Flächen durch eine Grünlandansaat (autochthones Saatgut der Herkunftsregion 16, oder lokal gewonnenes Mähgut von geeigneten, umliegenden Spenderflächen). Mit der vorgesehenen Eingrünung wird der negativen Beeinträchtigung hinsichtlich des Landschaftsbildes entgegengewirkt und werden hochwertige Strukturen auf ehemaligem Ackerland geschaffen. Der Schutz vor Wildverbiss ist durch geeignete Maßnahmen bis Anwuchserfolg sicherzustellen (z.B. jährlicher Einsatz von mechanischen oder chemischen Einzelschutzmaßnahmen wie AntiKnabb oder Trico bzw. temporäre Einzäunung mit Wildschutzzaun).

Pflanzqualität:
Sträucher: v. Str., mind. 3-5 Triebe, 50-100 cm
min. 20 % 2xv, 100 - 150 cm
Es sind autochthone Arten aus folgender Pflanzliste zu verwenden:

Sträucher:	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Feldrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflege: Es sind keine Pflege- und Umbaumaßnahmen auf den Grünflächen zulässig, welche der Erreichung des Zielzustandes entgegenstehen. Fremde Gehölzaufwüchse und invasive Arten sind in den ersten drei Jahren durch Ausmähen zu entfernen. Es ist auch sicherzustellen, dass hier keine Beeinträchtigungen erfolgen, z. B. durch Entsorgung von Grünschnitt, Nutzung als Lagerfläche, Gartenfläche oder Freizeitfläche.

Innerhalb der Schutzzonen der Mittelspannungsfreileitung und des Mastens dürfen lediglich Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,50 m angeplanzt werden bzw. sind entsprechende Rückschnitte vorzunehmen. Die Zufahrtsmöglichkeit zum Mastbereich ist zu gewährleisten und von Bepflanzung freizuhalten.

4.1.5 Zulässige Pflanzarten für festgesetzte Pflanzungen
Heimische Pflanzen des Vorkommensgebietes 6.1 „Alpenvorland". Es sind ausschließlich die aufgeführten Arten zulässig. Andere Arten können bei einvernehmlicher Zustimmung der Gemeinde Winhöring und der Unteren Naturschutzbehörde verwendet werden. Bei den Pflanzungen sind die Vorgaben der Liste giftiger Pflanzarten des Bundesministeriums für Jugend, Familie und Gesundheit zu beachten. Sehr stark giftige (akut lebensgefährliche) Pflanzen sind im öffentlich zugänglichen Bereich nicht zulässig (z.B. Euonymus europaeus, Gewöhnliches Pfaffenhütchen).

4.1.6 Pflanzzeitpunkt
Die vorgeschriebenen Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung des jeweiligen Bauabschnittes folgenden Pflanzperiode herzustellen und fachgerecht zu pflegen.

4.2 Ausgleichsfläche nach § 1a Abs. 3 in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB sowie Fläche zur Umsetzung von CEF-Maßnahmen
E3: Um die räumlich-zeitliche ökologische Funktionalität für die Feldlerche zu gewährleisten, müssen auf einer nahegelegenen Ackerfläche auf mind. 0,5 ha pro Brutpaar entsprechende Maßnahmen umgesetzt werden, um den Flächenverlust auszugleichen. Die erforderlichen CEF-Maßnahmen werden in diesem Fall in Kombination mit den naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auf der Flurnummer 1100/2 TF in der Gemarkung und Gemeinde Winhöring, ca. 110 m östlich der Eingriffsfläche, auf insgesamt 5.515 m² umgesetzt. Diese Kombinationsfläche wird in 2 Maßnahmen unterteilt. Auf einer Hälfte der Fläche ist extensives Grünland (nördliche Teilfläche) und auf der anderen Hälfte ein extensiv bewirtschafteter Acker mit Segetalvegetation (südliche Teilfläche) und Lerchenfenstern zu entwickeln.

4.2.1 Herstellung von extensiven Grünland und extensiv bewirtschafteten Acker mit Segetalvegetation und Lerchenfenster
M1: Um extensives Grünland zu entwickeln, sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
Auf einer Fläche von 2.754 m² ist eine lückige Ansaat mit autochthonem Saatgut mit hohen Kräuteranteil (mind. 30 %) der Herkunftsregion 16 oder durch Mäh- bzw. Druschgutübertragung von geeigneten Spenderflächen (in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde) durchzuführen. Die Fläche ist auf 2-schürige Weise mit Mähgutabfuhr zu mähen. Erster Schnitt ab dem 15.07. Der 2. Schnitt ist ab dem 15.09. zulässig. Um Insekten und Kleinlebewesen zu schonen ist mit mindestens 10 cm angehobenem Mähwerk zu mähen. Erdbauten von Ameisen sind bei Bedarf durch weiteres Anheben des eingesetzten Gerätes zu schonen.
Im Frühjahr nach Anlaufen der Grünlandansaat ist zur Bekämpfung von unerwünschten Stauden / Wildaufwuchs, welche den Erfolg der Ansaat gefährden (z.B. Ampfer, Distel o.Ä.) zusätzlich ein Schröpfschnitt durchzuführen. Der Schröpfschnitt ist nach etwa 8 Wochen in der Etablierungsphase der angesäten Kräuter und Gräser, immer vor dem Aussamen der unterwünschten Arten durchzuführen. Je nach Erfolg der Maßnahme sind weitere Schröpfschnitte notwendig.

M2: Um einen extensiv bewirtschafteten Acker mit Segetalvegeation und Lerchenfenster zu entwickeln, sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
Auf einer Fläche von 2.761 m² ist zwischen September und November gemeinsam mit dem Anbau von Wintergetreide eine Ansaat mit autochthonem Saatgut oder durch Mäh- bzw. Druschgutübertragung von geeigneten Spenderflächen durchzuführen. Das Wintergetreide ist dabei in reduzierter Saatstärke und mit doppeltem Reihenabstand anzubauen. Das Saatgut für die Ackerwildkräuter muss entsprechende Arten gemäß nachfolgender Artenliste enthalten (Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde und dem LPV Altötting erforderlich). Die Fläche ist dabei mit dem Pflug, dem Grubber oder der Egge vorzubereiten, sodass die Ausbringung in feinkümeliges Saatbeet erfolgen kann. Das Saatgut darf dabei nur oberflächlich ausgesät werden, da die meisten Ackerwildkrautarten Lichtkeimer sind. Das bedeutet, dass das Saatgut nicht zur Getreidesaat gemischt werden kann, wodurch i.d.R. ein extra Arbeitsgang erforderlich wird. Der Etablierungserfolg der Ackerwildkrautarten kann erheblich gesteigert werden, wenn nach der Aussaat die Fläche gewalzt wird. Dadurch wird der Bodenschluss und somit die Keimung der Ackerwildkräuter verbessert. Der Boden darf dabei jedoch nicht zu nass sein, damit die Samen nicht an den Geräten haften bleiben.

Während der 3-jährigen Etablierungsphase der Ackerwildkräuter ist der Anbau von sommerannuellen Kulturen wie Feldgemüse, Sojabohnen, Erbsen, Kartoffeln, Zuckerrüben und Sommergetreide zu unterlassen. In den ersten 2 Jahren ist der Einsatz von Striegel zu unterlassen. Nach der Etablierungsphase kann der Striegel in einem maßvollen Umfang wieder eingesetzt werden, sofern dies erforderlich ist. Auf die Hacke ist auf der Fläche vollständig zu verzichten. Des Weiteren sind auf der 2.761 m² großen Ackerfläche ca. 8 Lerchenfenster mit einer Größe von jeweils mind. 20 m² anzulegen. Dazu ist im Bereich der Lerchenfenster die Aussaat zu unterbrechen. Keine Anlage in genutzten Fahrgassen. Die Lage der Lerchenfenster in der Ackerfläche soll spätestens alle 3 Jahre wechseln / rotieren.

Düngung, Mulchen und die Anwendung von Pflanzenschutzmittel sind auf der gesamten Fläche verboten.
Die Aussaat ist naturschutzfachlich durch die untere Naturschutzbehörde zu begleiten, d.h. vor der Herstellung der Fläche ist die Behörde darüber zu informieren.
Die Umsetzung der CEF-Maßnahme hat vor Baubeginn zu erfolgen.
Die beschriebene CEF-Maßnahme muss dauerhaft gesichert werden.
Nach zwei Jahren ist die CEF-Maßnahmenfläche auf ordnungsgemäße Umsetzung zu kontrollieren. Anschließend hat eine Kontrolle der Fläche alle 4 Jahre zu erfolgen.

Liste der Ackerwildkrautarten:

Agrostemma githago	Kornrade (in allen Teilen giftig, v.a. die Samen)
Centaurea cyanus	Kornblume
Consolida regalis	Acker-Rittersporn
Legousia speculum-veneris	Venus-Frauenspiegel
Matricaria chamomilla	Echte Kamille
Myosotis arvensis	Acker-Vergissmeinnicht
Papaver dubium	Saat-Mohn
Papaver rhoeas	Klatschmohn
Ranunculus arvensis	Acker-Hahnenfuß
Sherardia arvensis	Ackerröte
Silene noctiflora	Acker-Lichtnelke
Spergula arvensis	Acker-Spark
Valerianella rimosa	Gefurchter Feldsalat
Viola arvensis	Ackerveilchen

5. TEXTLICHE HINWEISE

5.1 Angrenzende Landwirtschaft
Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm, sowie eventuelle Steinschlagschäden sind vom Betreiber entschädigungslos zu dulden. Ebenfalls sind Immissionen aus den angrenzenden Gehölzflächen (Laubfall, Pollenflug u.ä.), sowie Beschattung durch Gehölzbäume hinzunehmen. Die regelmäßige Pflege der Planungsfläche hat so zu erfolgen, dass das Aussamen eventueller Schadpflanzen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Nachbarflächen vermieden werden.

5.2 Wasserwirtschaft
5.2.1 Hochwasser / Starkniederschläge
Durch die zunehmende Intensität von Starkregenereignissen ist ggf. mit Überflutungen zu rechnen. Der Bauwerber muss diesbezüglich eigenverantwortlich Vorsorge treffen und die Bauweise den Verhältnissen anpassen, damit keine Schäden an Gebäuden bzw. Anlagen auftreten können. Es wird empfohlen generell alle kritischen Punkte (z.B. Eingangstüren, empfindliche Anlagenteile etc.) von baulichen Anlagen auf diese Gegebenheiten hin auszurichten und anzupassen. Grundsätzlich ist das anfallende Niederschlagswasser möglichst breitflächig über eine belebte Oberbodenschicht auf den Grundstücken innerhalb des Plangebietes zu versickern. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gemäß § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Der Bauwerber hat eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

5.2.2 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Öle im Bereich von Trafos und/oder Wechselrichtern) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachgebiete (Anlagenverordnung- AwSV), zu erfolgen.

5.2.3 Grundwasserschutz
- Zur Reinigung der Solarmodule und anderer Anlageteile darf ausschließlich Wasser ohne Zusätze verwendet werden.
- Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.
- Gründungen mit verzinkten Stahlprofilen, -rohren oder Schraubankern sind aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes nicht zulässig, wenn diese bis in die gesättigte Zone oder den Grundwasserschwankungsbereich reichen sollten. Hier sind andere Materialien (z.B. unverzinkter Stahl, Edelstahl, Aluminium) oder andere grundwasserneutrale Gründungsverfahren zu verwenden. Werden verzinkte Stahlprofile, Stahlrohre bzw. Stahlschraubanker bis in die gesättigte Zone oder den Grundwasserschwankungsbereich eingebracht, kann Zink verstärkt in Lösung gehen. Für die Gründung der in der Regel großflächigen Freiflächenphotovoltaikanlagen werden viele Gründungselemente benötigt. Daher ist von einem nennenswerten Stoffeintrag ins Grundwasser mit Gefährdung seiner natürlichen Organismen auszugehen.
- Aus Sicht des Grundwasserschutzes sind Trockentransformatoren oder esterbefüllte Öltransformatoren mit entsprechenden Auffangwannen zu bevorzugen.

5.3 Altlasten / Perfluoroctansäure (PFOA)
5.3.1 Altlasten
Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden. Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

5.3.2 Hinweis Perfluoroctansäure (PFOA)
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im ursprünglich ermittelten PFOA-Belastungsgebiet im Landkreis Altötting. Durch eine Änderung in der PFOA-Analytik sowie der Zuordnungswerte für die Verwertung von PFOA-haltigem Bodenaushub durch das Landesamt für Umwelt vom Juli 2022, kann nicht ausgeschlossen werden, dass bodenschutz- und abfallrechtlich relevante PFOA-Konzentrationen auch außerhalb des ermittelten PFOA-Belastungsgebiets vorliegen können.

5.4 Energie
Mittel- und Niederspannung:
Es ist vorgesehen, eine Trafostation auf dem Planungsgebiet zu errichten.
Über dem Planungsgebiet verläuft eine Mittelspannungsfreileitung, zu der eine Schutzzone von 10 m eingehalten wird. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Bei einer Leitungsverlegung in öffentlichen Verkehrsflächen ist grundsätzlich ein Gestattungsvertrag mit dem betreffenden Straßenbaulastträger zu schließen.

5.5 Grenzabstände Bepflanzung
Auf die Einhaltung der in § Art. 47 „Grenzabstand von Pflanzen" und Art. 48 „Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken" AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze) und dessen Ausnahmen in Art. 50 genannten Vorgaben wird hingewiesen.

Zu Nachbargrundstücken:
- 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
- 0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

Zu landwirtschaftlichen Grundstücken:
- 4,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
- 2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

5.6 Brandschutz
Es gelten die Vorgaben der BayBO Art. 5 in Verbindung mit den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehren auf Grundstücken DIN 14090 in der aktuellen Fassung.

5.7 Blendwirkung
Es wird empfohlen zur Vermeidung und zur Minderung bodennaher Lichtreflektionen dem Stand der Lichtminderungstechnik und gegen Blendwirkung entsprechend entspiegelte bzw. reflektionsarme Solarmodule und Befestigungsbauteile zu verwenden bzw. einzusetzen.

5.8 Belange Deutsche Bahn AG / Eisenbahn-Bundesamt
Die Bahnstrecke Nr. 5600 München Ost Pbf - Simbach verläuft in einem Abstand von ca. 320 m südlich zum Planungsgebiet. Gemäß dem Blendgutachten Nr. S2403028 rev. 1 (Geoplan GmbH, Stand 09.07.2024) ist keine Gefährdung des Schienenverkehrs durch eine Blendwirkung des Solarparks zu erwarten.
Folgende Hinweise sind zu beachten:
- Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Vorhabenträger entsprechende Abschirmungen anzubringen.
- Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Trieb