



"Nutzung der Bestände der Bayerischen Vermessungsverwaltung"

**ZEICHENERKLÄRUNG FÜR TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung**  
- Sonstige Sondergebiete für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. § 11, Abs. 2 BauNVO  
- Zulässig ist die Errichtung zweier Photovoltaikanlagen mit Kleinbauwerken für Wechselrichter sowie untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind.
- Maß der baulichen Nutzung**  
Die Grundfläche der nach Punkt 1 möglichen Gebäude und baulichen Anlagen darf einen Wert von insgesamt 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Sondergebietfläche frei wählbar.
- Art der baulichen Anlagen**  
Funktionsbedingt gemäß Plandarstellung  
Maximale Modulhöhe 4,00 m
- Abstandsflächen**  
Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO, soweit sich nicht aus den Festsetzungen andere Abstände ergeben.
- Gestaltung der baulichen Anlagen**  
- Die Reihen der Photovoltaikanlage sind der natürlichen Hangbewegung anzupassen.  
- Die Gebäude für Wechselrichter sind landschaftsgebunden zu gestalten und mit einem Flachdach oder Satteldach zu versehen. Die max. Firsthöhe wird auf 4,0 m festgesetzt.  
- Neue Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserdurchlässig als Schotterrasenflächen oder mit wassergebundener Decke zu befestigen.
- Blendwirkung, elektromagnetische Felder**  
Elektromagnetische Felder der Anlage sind so auszuführen, dass die Schutz- und Vorsorgewerte gemäß 26. BImSchV eingehalten werden.  
Möglichweise auftretende Blendwirkungen werden durch den vorhandenen Bewuchs und die geplante Eingrünung vermindert oder auf ein Minimum reduziert. Sobald eine volle Bepflanzung der Strukturen besteht, kann eine Blendwirkung komplett ausgeschlossen werden.
- Einfriedigungen**  
Zaunart:  
Das Grundstück ist plangemäß einzuzäunen.  
Der Abstand zwischen Böden und Zaunfeld muss mindestens 15 cm betragen.  
Bei einer alternativen Nutzung der Fläche für Beweidung ist der Bodenabstand der Einfriedigung auf mind. 10 cm zu verringern.  
Zaunhöhe:  
Max. 2,0 m über Gelände (Ausnahme Blendschutzzaun: max. 4,00 m).  
Zaunorte:  
In Bauart der Zaunkonstruktion.  
Sollten Blendchutzmaßnahmen durchzuführen sein sind diese an der hier zulässigen erhöhten (max. 4,0 m) Zaunanlage als Textil oder Strohmatten anzubringen.

**ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung**  
SO<sub>1</sub> SO<sub>2</sub> "Sondergebiet Photovoltaik" gem. § 11, Abs. 2 BauNVO  
Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken für Wechselrichter sowie untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind.
- Maß der baulichen Nutzung**  
Die Grundfläche der nach Punkt 1 möglichen Gebäude darf einen Wert von je 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Sondergebietfläche frei wählbar.
- Bauweise, Baugrenze**  
--- Baugrenze max. Modulhöhe ca. 4,0 m
- Einfriedigungen**  
Bei einer alternativen Nutzung der Fläche für Beweidung ist der Bodenabstand der Einfriedigung auf mind. 10 cm zu verringern.  
Zaun ohne Sockel, Abstand zu Boden min. 15 cm
- Sonstige Pflanzzeichen**  
Solarmodule  
Geltungsbereich  
möglicher Standort Trafostation  
110m-Linie  
öffentliche Verkehrsfläche; min. 3,00m
- Grünordnung**  
Baufeld  
E1: Heckenelemente mit einer Breite von 5 m mit Pflanzung aus heimischen Sträuchern; Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m, Einzäunung gegen Wildverbiss (gem. Pflanzliste)  
E2: Ansaat von Grünland, extensive Pflege der Grünlandflächen, 2-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr, ohne Düngung; alternativ Beweidung mit einer GVfVA 0,8-1,0; 1. Schnitt nicht vor dem 15.06.  
Straßenbegleitgrün

**ZEICHENERKLÄRUNG FÜR TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

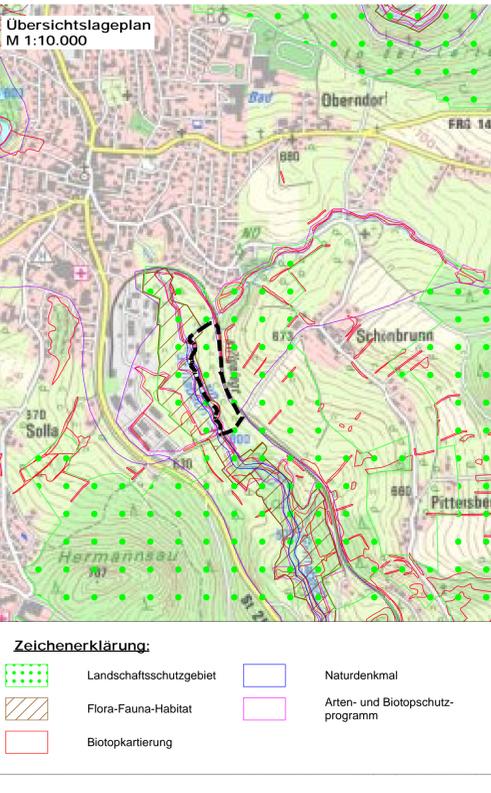
- Bodendenkmäler**  
Eventuell auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Folgende Artikel des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.  
Art. 8 Abs. 1 DSchG:  
„Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt ein Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“  
Art. 8 Abs. 2 DSchG:  
„Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“
- Grünordnung und naturschutzfachliche Maßnahmen**  
Die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen sind zu realisieren. Der Abschluss der Maßnahmen ist dem Landratsamt Freyung-Grafenau zur Abnahme anzuzeigen.
- Wiesensaat und Pflege im Bereich der Photovoltaikanlage**  
Im Bereich der Photovoltaikanlage ist auf dem Grünland in den ersten 5 Jahren aufgrund des Nährstoffüberschusses eine 3-malige Mahd durchzuführen. Nach 5 Jahren kann die Mahd auf 2x pro Jahr reduziert werden. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf eine Düngung der Fläche ist zu verzichten. Alternativ kann eine Beweidung mit einer GVfVA 0,8-1,0 durchgeführt werden. Stromkabel müssen so verlegt und die Solarmodule so angeordnet sein, dass eine mögliche Verletzung von Weidetieren ausgeschlossen werden kann.
- Heckenpflanzung**  
Zur Eingrünung der Anlage ist im südlichen, nordwestlichen, sowie im nördlichen Bereich der Photovoltaikanlage eine Anordnung von Heckenpflanzungen vorzunehmen. Hierbei sind in den gekennzeichneten Bereichen 3-reihige Hecken zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1,0 m. Es sind mind. 3-5 Stück einer Art aus der unten aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen. Die nördliche Eingrünungsstruktur soll mit überwiegender Verwendung von Weißdornarten realisiert werden. Es sind mind. 5 verschiedene Arten aus der unten aufgeführten Pflanzliste zu verwenden. Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Pflanzung mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Zaun ist zeitlich befristet bis der Bewuchs der Eingrünung eine erforderliche Höhe und Dichte erreicht hat. Nach max. 7 Jahren verpflichtet sich der Betreiber den Wildschutzzaun zu entfernen. Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Errichtung der Anlage fertigzustellen. Ein pflanzentieriger Rückschnitt der Hecke ist frühestens nach 10-15 Jahren im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.  
Pflanzqualitäten  
Sträucher: v. Str. mind. 3-5 Triebe, 60-100 cm  
Es sind autochthone Sträucher aus folgender Pflanzliste zu verwenden:  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Rosa canina  
Salix caprea  
Sambucus nigra  
Crataegus monogyna  
Crataegus laevigata  
Hartrieegel  
Hasel  
Heckenkirsche  
Schlehe  
Hunds-Rose  
Sal-Weide  
Holunder  
Eingrifflicher Weißdorn  
Zweigrifflicher Weißdorn

**ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN**

- Bepflanzung**  
Heckenpflanzung  
Pflanzliste  
zu verwendende Sträucher:  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Rosa canina  
Salix caprea  
Sambucus nigra  
Crataegus monogyna  
Crataegus laevigata  
Hartrieegel  
Hasel  
Heckenkirsche  
Schlehe  
Hunds-Rose  
Sal-Weide  
Holunder  
Eingrifflicher Weißdorn  
Zweigrifflicher Weißdorn
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Ausgleichsfläche**  
E3: Pflanzung aus standortgerechten Arten autochthoner Herkunft  
Pflanzqualität v. Str., min. 3 - 5 Triebe, 60 - 100 cm  
Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m

**ZEICHENERKLÄRUNG FÜR TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Ausgleichsmaßnahmen**  
Der Ausgleich wird mittels städtebaulichen Vertrags durchgeführt, welcher im Vertragsentwurf bis zum Satzungsbeschluss vorliegt.  
Meldung:  
Gemäß § 17 Abs. 7 BNatSchG sind die Ausgleichsflächen von der Gemeinde an das Landesamt für Umweltschutz zu melden. Um jeweils einen Abdruck an die Untere Naturschutzbehörde wird gebeten.
- Wasserwirtschaft**  
Die Versickerung von Oberflächenwasser erfolgt auf dem Grundstück.  
Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Öle im Bereich von Trafos und Wechselrichtern) sind die einschlägigen Vorschriften der Anlagenverordnung – AwSV – zu beachten.
- Zeitliche Begrenzung der Nutzung und Festsetzung der Folgenutzung**  
Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde im Durchführungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag für den Bereich des Sondergebietes, sofern die Gemeinde oder Dritte eine Weiterführung der Nutzung nicht beabsichtigen, nach Aufgabe der Photovoltaikanutzung zum Rückbau der Anlage. 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 Randbefestigung nach Aufgabe der Solarnutzung entscheidet die Untere Naturschutzbehörde auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt geltenden gesetzlichen Regelungen. Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu erhalten.  
Der Rückbau kann durch eine Bankbürgschaft oder in vergleichbarer Weise abgesichert werden.
- 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 Stadt Freyung wieder herzustellen.



**VERFAHREN**

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB):**  
Die Stadt Freyung hat mit dem Beschluss vom ..... beschlossen, den qualifizierten Bebauungsplan "SO Photovoltaikanlage Außerfeld" aufzustellen.
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB):**  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom ..... bis ..... im Rathaus der Stadt Freyung durchgeführt.
- Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB):**  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... entsprechend unterrichtet und bis ..... um Äußerung gebeten.
- Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB):**  
Der Entwurf vom ..... wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Rathaus der Stadt Freyung öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung sind am ..... ortsblich bekannt gemacht worden.
- Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):**  
Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... eingeholt. Es wurde dafür eine Frist bis ..... gesetzt.
- Satzungsbeschluss:**  
Der Stadtrat Freyung hat den qualifizierten Bebauungsplan "SO Photovoltaikanlage Außerfeld" am ..... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.  
Freyung, den .....
- Hr. Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister
- Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB):**  
Die Stadt Freyung hat den Satzungsbeschluss am ..... ortsblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der qualifizierte Bebauungsplan "SO Photovoltaikanlage Außerfeld" in Kraft getreten.  
Freyung, den .....
- Hr. Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister

**ZEICHENERKLÄRUNG FÜR TEXTLICHE HINWEISE**

- Landwirtschaft**  
Der Betreiber grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Steinerschlag und ev. Verschmutzungen aus der Landwirtschaft (z. B. Staub) entschuldigungslos 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 Auswachsen eventueller Schadpflanzen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Flächen in der Nachbarschaft vermindert werden. Die Grünlandaufwuchs ist zu entfernen.  
Die Fläche darf nicht gemäht werden.
- Elektrische Leitungen**  
Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.  
Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die Abstandszone von 2,50 m beiderseits von Erdkabeln (bei 110 kV-Leitungen 5 m) ist von Pflanzungen und Eingriffen in den Boden freizuhalten.  
Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist den Spartenägern rechtzeitig zu melden.  
Sollte eine zusätzliche Leitungsverlegung in öffentlichen Straßengrund der Stadt Freyung oder anderer Städte oder Gemeinden notwendig werden, ist dies rechtzeitig vor Baubeginn bei der Gemeinde zu beantragen. Ein entsprechender Nutzungsvertrag ist abzuschließen.
- Entsorgung**  
Zum Anfall von Schadmodulen bzw. zu deren ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung sind auf Anordnung des technischen Umweltschutzes des Landkreises Freyung-Grafenau geeignete Nachweise vorzulegen.
- Vorgaben der Bayerwerk AG**  
Mittel- und Niederspannung:  
Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden.  
Für die Transformatorstation benötigt die Bayerwerk AG, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayerwerk AG zu sichern ist.
- Wassergefährdende Stoffe**  
Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Öle im Bereich von Trafos und Wechselrichtern) sind die einschlägigen Vorschriften der Anlagenverordnung – AwSV – zu beachten.
- Vorgaben der Deutschen Bahn AG**  
Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubemissionen durch den Eisenbahnbetrieb (z. B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z. B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.  
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.  
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkstrahlung, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinträchtigungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarte Bebauung führen können.

**ZEICHENERKLÄRUNG FÜR TEXTLICHE HINWEISE**

- Vorgaben der RSE Rhein-Sieg-Eisenbahn GmbH**  
- Baubeginn und -ende ist der RSE Rhein-Sieg-Eisenbahn GmbH anzuzeigen.  
- Sofern Arbeiten die Betriebssicherheit der Gleisanlagen beeinträchtigen, hat der Betriebsleiter der RSE die erforderlichen Sicherheitsbestimmungen zur Sicherung des Eisenbahnbetriebes während der Bauausführung zu erlassen (z.B. Gleissperre, wenn das Bahngelände betreten werden muss). Diese sind allen Beteiligten in geeigneter Weise bekanntzugeben und von diesen einzuhalten (Überwachung durch den Betriebsleiter der RSE).  
- Müssen Gleise durch Baufahrzeuge befahren werden, sind diese vorher durch eine Fachfirma hierfür vorzubereiten und nach Abschluss der Arbeiten ist wieder der Ursprungsstand durch eine Fachfirma herzustellen. Hierzu muss vorher die Genehmigung des Betriebsleiters der RSE eingeholt werden.  
- Das Regellichttraumprofil für Eisenbahnen nach der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist jederzeit uneingeschränkt freizuhalten. Dies gilt für die Zeit der Bauausführung (z.B. sind Baustoffe, Gerüste, Gerüste und Baumaschinen profiltreu zu lagern bzw. aufzustellen und das Hineintragen von Anlagenteilen - z.B. Kranausleger - in den Bereich des Regellichttraumprofils ist auszuschließen) und für Abrucharbeiten bestehender Bauwerke.  
- Sichtflächen von Bahnbürogebäuden dürfen nicht verdeckt oder eingeschränkt werden.  
- Ergänzend zu den Ausführungen der DB gilt:  
Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. Mobil- Kran, Bagger etc.) ist das Überschreiten der Bahnlänge bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Falls dennoch die Notwendigkeit hierzu besteht, ist dies mit dem örtlichen Betriebsleiter der RSE abzustimmen.  
- Entstehen und vorhandene Böschungen und Dämme sind so anzulegen bzw. zu sichern, dass durch die Erstellung des Bauwerkes keine Gefahren ausgehen können.  
- Die Beendigung der Baumaßnahme ist gegenüber der RSE anzuzeigen.  
- Alle der RSE im Zusammenhang mit der Baumaßnahme entstehenden Kosten sind vom Antragsteller abzugelten.  
**Blendschutz:**  
Sollten nach Inbetriebnahme der PV-Flächen Blendwirkungen im Bereich der Bahnlinie Passau-Freyung festgestellt werden, sind geeignete Abschirmungsmaßnahmen (Bepflanzungen, Anbringung eines Sichtschutzes, Änderung des Neigungswinkels etc.) durchzuführen.

**Qualifizierter Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "SO Photovoltaikanlage Außerfeld"**

Stadt: Freyung  
Landkreis: Freyung-Grafenau  
Regierungsbezirk: Niederbayern

Entwurf 29.04.2019



**Übersichtsplan 1 : 25.000**

Planunterlagen:  
Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Geoplan, Osterhofen, auf digitaler Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung  
Untergrund:  
Aussagen über Rückchlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.  
Nichtschützliche Übernahmen:  
Für nachträglich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.  
Umlagefläche:  
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Kreuztabelle:

GeoPlan	Donau Gewerbepark 5, 94408 Osterhofen FON: 09932 9544-0 / FAX: 09932 9544-77 E-MAIL: info@geoplan-online.de	1:1000
---------	---	--------

Projekt: ECKER\_PV-Wolfsstein-Freyung  
Datum: 1\_BP-1000\_6\_PLT  
P1812131