



- Festsetzungen durch Planzeichen**
- Nutzungsschablone**
- | Sonder-<br>gebiet              | SO  | Anlagen für<br>Solarenergie-<br>erzeugung | Bezeichnung der Nutzung  |
|--------------------------------|-----|---|--|
| Grundflä-<br>chenzahl<br>(GRZ) | 0,4 | Ah 3,50<br>Gh 4,00                        | max. Höhe von Solarmodu-<br>len (Ah); max. Höhe von<br>sonstigen baulichen Anla-<br>gen (Gh) |
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bauungs- und Grünordnungsplanes
  - Baugrenze für Module
  - Umzäunung
  - Einfahrtsbereich (Anlagenerrichtung und Pflegemaßnahmen)
  - P --- Bedarfszufahrt für Pflegemaßnahmen
  - Zufahrt, Ausführung als Schotterrasen
  - Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen; Pflanzung einer 2-reihigen Strauchhecke mit standortheimischen Gehölzen gemäß beigefügter Artenliste und Vorgaben in den textlichen Festsetzungen; Breite der Pflanzzone 5 m
  - Entwicklung eines Saumstreifens; Begrünung gemäß T2.3 (Mähgutübertragung oder Regioaatgut); in den ersten 3 Jahren 3-malige Mahd pro Jahr, anschließend Pflege durch Herbstmahd im September mit Belassen von je 10% der Fläche als Rückzugsbereich (rotierender Bracheanteil); das Mähgut ist abzutransportieren.

- Festsetzungen durch Text**
- T1 Festsetzungen Städtebau**
- T1.1 Räumlicher Geltungsbereich  
Der räumliche Geltungsbereich des Bauungs- und Grünordnungsplans umfasst die Flurstücke 1728 (TF), 1740 (TF), 1741 (TF) und 1742 (TF) Gemarkung Zimmern und ergibt sich aus der Planzeichnung.
- T1.2 Art der baulichen Nutzung  
Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. § 11 Abs. 2 BauNVO. Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage sowie untergeordneter sonstiger baulicher Anlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind (Transformator, Wechselrichter).
- T1.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise  
Maximale Modulhöhe 3,50 m. Grundflächenzahl max. 0,4, definiert als Verhältnis des von Modulen übertrauten Bereiches und der durch sonstige bauliche Anlagen versiegelten Fläche zur Anlagenfläche (eingezäunter Bereich). Sonstige bauliche Anlagen sind bis zu einer Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> je baulicher Anlage bei einer Wandhöhe von max. 4,0 m zulässig. Im Geltungsbereich ist maximal eine sonstige bauliche Anlagen zulässig.
- T1.4 Abstandsflächen  
Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO, soweit sich nicht aus den Festsetzungen andere Abstände ergeben.
- T1.5 Einfriedungen  
Die Anlage ist mit einem verzinkten Maschendrahtzaun plangemäß einzuzäunen. Zulässig sind Einfriedungen ohne durchlaufenden Zaunsockel. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 15 cm betragen. Die Einhaltung dieses Mindestabstands ist durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu gewährleisten. Zaunhöhe: Max. 2,30 m über Gelände. Zauntore sind der Bauart der Zaunkonstruktion anzupassen.

- T1.6 Zeitliche Begrenzung der Nutzung und Festsetzung der Folgenutzung  
Der Vorhabensträger verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde im Durchführungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag (sofern der Markt Tann eine Weiterführung der Nutzung nicht beabsichtigt) nach Aufgabe der Photovoltaikanutzung zum Rückbau der Anlage (Befristung auf 20 Jahre). Sämtliche bauliche Konstruktionsteile sowie entstehende Materialreste sind dann vollständig zu entfernen und Bodenversiegelungen zu beseitigen. Für den Rückbau ist ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 zu erstellen. Nach Nutzungsende sind die Grundstücke 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 Regelungen. Der Rückbau kann durch eine Bankbürgschaft abgesichert werden.
- T1.7 Sollten sich nach Inbetriebnahme der Anlage Blendwirkungen ergeben, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Eine Beleuchtung der Anlage ist nicht zulässig.

- T2 Festsetzungen Grünordnung**
- T2.1 Pflege von Modulen, Aufständungen, Freiflächen  
Die Verwendung von chemischen Mitteln bei der Pflege von Modulen und Aufständungen ist nicht zulässig. Gleiches gilt im Hinblick auf den Einsatz von Pestiziden im Geltungsbereich. Bei der aktiven Reinigung sind ausschließlich Reinigungsmittel zu verwenden, die biologisch abbaubar und nicht wassergefährdend sind.
- T2.2 Bodenschutz  
Die Bauarbeiten sind bei geeigneten Witterungsverhältnissen mit ausreichender Tragfähigkeit des Untergrunds durchzuführen oder Anlage von Baustreifen. Für die Verankerung der Module kommen Punkt-/Pfahlfundamente oder Betonringe zum Einsatz. Erhalt der bestehenden Geländeform. Die Einbindung einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 ist beim Bau und Rückbau erforderlich.
- T2.3 Ansaaten, Entwicklung eines Saumstreifens außerhalb der Einzäunung  
Die Begrünung des Saumstreifens erfolgt durch Aufbringen von samenhaltigem Heumulch-/Heudruschmaterial (oder vergleichbares Verfahren) aus der Region. Die Spenderfläche muss mindestens den Kriterien einer artenreichen Flachland-Mähwiese (LRT6510) entsprechen und frei von Neophyten sein. Die Spenderfläche ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Sollte kein geeignetes Material zur Verfügung stehen, ist eine Ansaat mit Regioaatgut (Herkunftsregion 16, Unterbayerische Hügel- und Plattenregion, Typ Frischwiese, Kräuteranteil mindestens 30%) möglich. Bei beiden Varianten (Mähgutübertragung oder Regioaatgut) ist die Fläche saattüchtig vorzubereiten.

- T2.4 Wiesenflächen innerhalb der Einzäunung  
Die Begrünung erfolgt analog zu T2.3. Die Fläche innerhalb der Einzäunung ist als Fläche mit dauernder Vegetationsdeckung zu entwickeln. Pflege in den ersten 2 Jahren durch 3-malige Mahd pro Jahr (erster Schnitt ab Anfang Mai), anschließend durch 2-malige Mahd pro Jahr mit erstem Schnitt ab Mitte Juni und zweitem Schnitt im September; Mahdhöhe 10cm; Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, das Mähgut ist immer abzutransportieren, keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, kein Einsatz von Schlegelmulch- oder Rotationsmähern; ein Mulchen ist nicht zulässig. Je Mähgang sind 10% der Fläche als Rückzugsbereich zu belassen (rotierender Bracheanteil). Alternativ ist eine Beweidung möglich mit max. 0,8-1,0 GV/ha. Sollte eine Beweidung in Erwägung gezogen werden, muss eine Beratung beim zuständigen Berater im Landratsamt bzw. beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten durchgeführt werden. Stromkabel müssen so verlegt und die Solarmodule so angeordnet sein, dass eine mögliche Verletzung der Tiere ausgeschlossen werden kann. Auf der Fläche ist ein extensiv genutztes, artenreiches Grünland gemäß Biotoptyp G212 der Bayerischen Kompensationsverordnung zu entwickeln.

- T2.5 Gehölzpflanzungen und -pflege  
Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab aus dem Herkunftsgebiet 6.1 Alpenvorland zu verwenden. Die Pflanzen für die festgesetzten Gehölzflächen sind aus der beigefügten Liste auszuwählen. Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden: Sträucher 3-5 Triebe, 60-100 cm. Die Sträucher sind jeweils gruppenweise in Gruppen von 2-5 Exemplaren je Art zu pflanzen. Pflanzweite in Gehölzpflanzungen: 1,0 – 1,5 m. Es sind mindestens 10 verschiedene Straucharten zu verwenden. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Ein Schutz gegen Wildverbiss ist vorzusehen. Der Wildverbisschutz ist bis 7 Jahre nach der Pflanzung dauerhaft funktionstüchtig zu erhalten und zu unterhalten. Für die festgesetzten Heckenpflanzungen ist eine Umtriebszeit von mind. 8 Jahren einzuhalten. Dabei darf jährlich max. 1/4 der Gehölzfläche je Pflanzzone auf den Stock gesetzt / zurückgeschnitten werden.

- T2.6 Maßnahmenumsetzung  
Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen hat spätestens in der an die Anlagenfertigstellung anschließenden Pflanz- bzw. Vegetationsperiode zu erfolgen (Pflanzungen vorzugsweise im Herbst und Ansaaten im Frühjahr). Der artenschutzrechtliche Ausgleich muss vorgezogen umgesetzt werden (CEF-Maßnahme). D.h. die Maßnahme muss vor dem Zeitpunkt des Eingriffes bereits fertiggestellt sein. Beginn der Eingriff während oder vor der Brutphase, muss die CEF-Maßnahme vor dem 01.03. vollständig funktionsfähig sein. Beginn der Eingriff später im Jahr, muss die CEF-Maßnahme spätestens zum darauffolgenden 01.03. vollständig funktionsfähig sein! Die Herstellung der Maßnahmen und das Erreichen der Entwicklungsziele sind der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Die Lage der CEF-Maßnahme im Suchraum (siehe Anlage 3) ist jeweils vor dem 01.03. zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln.
- T2.7 Rechtliche Sicherung, Ökoflächenkataster  
Die vorgezogene Ausgleichsfläche (CEF-Maßnahme) ist über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern. Der städtebauliche Vertrag ist der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Rottal-Inn als Nachweis vorzulegen. Für diese Flächen findet außerdem eine dingliche Sicherung über einen Eintrag im Grundbuch statt.
- T2.8 Bauzeitenregelung Bodenbrüter  
Baubeginn der PV-Anlage hat außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen, also Baubeginn nur im Zeitraum 01.08. bis 28.02.! Findet der Bau der Anlage außerhalb des genannten Zeitraumes statt, so sind Vergrämuungsmaßnahmen erforderlich. Um bodenbrütende Vogelarten fern zu halten, sind Pfosten mit einer Höhe von 1,5m über der Geländeoberkante in einem Abstand von 15m anzubringen, die mit einem Trassierband oder einer Flatterleine versehen werden. Diese Maßnahme muss vor dem 01.03. funktionsfähig sein und aufrecht erhalten bleiben bis der Bau erfolgt. Alternativ kann der Bau innerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden, wenn durch einen Ornithologen plausibel festgestellt und dokumentiert wurde, dass im Baufeld keine Vögel brüten.

- Liste der zu verwendenden Gehölze für Strauchhecken:
- | Botanischer Name          | Deutscher Name                |
|---------------------------|-------------------------------|
| <b>Sträucher</b>          |                               |
| <i>Berberis vulgaris</i>  | Gewöhnliche Berberitze        |
| <i>Cornus sanguinea</i>   | Gewöhnlicher Roter Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i>   | Hasel                         |
| <i>Euonymus europaeus</i> | Gewöhnliches Pfaffenhütchen   |
| <i>Frangula alnus</i>     | Faulbaum                      |
| <i>Ligustrum vulgare</i>  | Gewöhnlicher Liguster         |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Rote Heckenkirsche            |
| <i>Prunus spinosa</i>     | Schlehe                       |
| <i>Rhamnus cathartica</i> | Purgier-Kreuzdom              |
| <i>Rosa canina</i>        | Hunds-Rose                    |
| <i>Salix caprea</i>       | Sal-Weide                     |
| <i>Salix cinerea</i>      | Grau-Weide                    |
| <i>Salix purpurea</i>     | Purpur-Weide                  |
| <i>Sambucus nigra</i>     | Schwarzer Holunder            |
| <i>Sambucus racemosa</i>  | Trauben-Holunder              |
| <i>Viburnum lantana</i>   | Wolliger Schneeball           |
| <i>Viburnum opulus</i>    | Wasser-Schneeball             |

- nachrichtliche Darstellungen, Hinweise**
- im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayerns erfasster Lebensraum
  - geplante Modulordnung (schematische Darstellung):
  - Baumfallgrenze (30m)
  - geplante Trafo-Station
  - bestehender Feldweg
  - Bachlauf

**Präambel**

Der Markt Tann erlässt aufgrund §§ 1a, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO), der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

- Verfahrensvermerk**
- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "SO Photovoltaikpark Damreier" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom ..... wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
  - Der Markt Tann hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... den Bebauungsplan "SO Photovoltaikpark Damreier" gem. § 10 Abs. 1 BauGB i. d. F. vom ..... als Satzung beschlossen. Tann, den .....

Anlage 2  
Projekt:  
Bebauungs- und Grünordnungsplan  
SO Photovoltaikpark Damreier  
Markt Tann,  
Flur-Nr. 1728 (TF), 1740 (TF), 1741 (TF), 1742 (TF),  
Gemarkung Zimmern  
Planinhalt:  
Vorhabensbezogener Bebauungsplan mit  
integriertem Grünordnungsplan - Entwurf  
Datum:  
20.06.2024  
Projektnummer:  
5268  
Bearbeitung:  
halser, weber  
Plannummer:  
5268\_Bplan2  
1:1.000  
Planung:  
Team  
Umwelt  
Landschaft  
Landchaftsplanung • Biologie  
6BR  
Am Stadtpark 8  
94469 Deggendorf  
0991 3830433  
info@team-umwelt-landschaft.de  
www.team-umwelt-landschaft.de

7. Ausgefertigt  
Tann, den .....

Wolfgang Schmid (Erster Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden beim Markt Tann 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 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Tann, den .....

Wolfgang Schmid (Erster Bürgermeister)

Deggendorf, den .....

Fritz Halser (Planverfasser)

7. Ausgefertigt  
Tann, den .....

Wolfgang Schmid (Erster Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden beim Markt Tann 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 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Tann, den .....

Wolfgang Schmid (Erster Bürgermeister)

Deggendorf, den .....

Fritz Halser (Planverfasser)

Anlage 2  
Projekt:  
Bebauungs- und Grünordnungsplan  
SO Photovoltaikpark Damreier  
Markt Tann,  
Flur-Nr. 1728 (TF), 1740 (TF), 1741 (TF), 1742 (TF),  
Gemarkung Zimmern  
Planinhalt:  
Vorhabensbezogener Bebauungsplan mit  
integriertem Grünordnungsplan - Entwurf  
Datum:  
20.06.2024  
Projektnummer:  
5268  
Bearbeitung:  
halser, weber  
Plannummer:  
5268\_Bplan2  
1:1.000  
Planung:  
Team  
Umwelt  
Landschaft  
Landchaftsplanung • Biologie  
6BR  
Am Stadtpark 8  
94469 Deggendorf  
0991 3830433  
info@team-umwelt-landschaft.de  
www.team-umwelt-landschaft.de