0. Rechtliche Grundlagen

Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 12 Abs. 1 BauGB und der integrierte Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Abs. 3 BauGB sind identisch und in einer Planzeichnung dargestellt.

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV)
Erläuterung zur Nutzungsschablone

1	1. Art der baulichen Nutzung / Zweckbestimmung
2	2. Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
3	3. Max. zulässige Geschosshöhe baulicher Anlagen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.4 Sonderbauflächen nach § 1 Absatz 1 Nr. 4 BauNVO

1.4.2 SO — Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO

Zweckbestimmung: Photovoltaik-Freiflächenanlage zur Stromerzeugung.

Zulässig sind:
- Anlagen und Nutzungen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie, namentlich Photovoltaik-Freiflächenanlagen, einschl. Unterkonstruktionen.
- Anlagen zur Speicherung und Umwandlung elektrischer Energie, wie insbesondere Batteriespeicher, Wechselrichter, Transformatoren, sowie sonstige technische Einrichtungen, die der Aufnahme, Umwandlung, Speicherung und Einspeisung elektrischer Energie dienen bis zu einer Bauhöhe von 3,50 m
- Einfriedungen

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB - § 16 BauNVO)

2.5 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,5.

Für die Berechnung der Grundflächenzahl sind die durch die Tisch-Reihenanlagen überbauten Flächen (horizontale Projektionsfläche) der Photovoltaikanlage sowie die Grundflächen der Trafostationen und Anlagen zur Speicherung von Strom heranzuziehen.
Die max. zulässige Grundfläche der Anlagen zur Speicherung von Strom beträgt insgesamt 100 m^2.

2.8 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen beträgt 3,50 m bezogen auf das Urgelände.

Der Abstand zwischen den Modulreihen muss mindestens 3,0 m betragen (nicht überbauter, besonnter Wiesenstreifen zwischen Hinterkante Modultisch und Vorderkante des nachfolgenden Modultisches, senkrechte Projektion). Der Abstand zwischen der Unterkante der Modultische und dem Urgelände muss mindestens 80 cm betragen (vgl. Schnitt Tischanlage M 1.75)

3. Bauweise

(§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)

3.5.1 Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Ausgenommen davon werden Einfriedungen zur Sicherung der Anlage.

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB).

Zu pflanzende Sträucher gemäß textlicher Festsetzung Nr. 0.2.1

Entlang der durch Pfeilzeichen festgesetzten Bepflanzung ist eine durchgehende dreireihige Hecke mit Arten der Liste 1 zu pflanzen. Pflanzabstand der Sträucher untereinander 1,50 m. Der Reihenabstand beträgt 1,0 m. Höhe der Heckenpflanzungen nicht viel höher als die Oberkante der Module.

Beidseits der Drainageleitung gemäß planlichen Hinweis II 17.4 sind Pflanzungen in einem Schutzstreifen je 5 Metern unzulässig.

Nicht durch Strauchpflanzungen beanspruchte Flächen außerhalb des Sicherheitszaunes sind als mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland (FFH-Lebensraum- typ 6510) zu entwickeln. Die Flächen sind mit autochthonem Saatgut für magere Flachland-Mähwiesen. Ursprungsgebiet 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) zu begrünen. Pflege gemäß textlicher Festsetzung III 0.2.1.

13.2.3 Begrünung der Anlagenflächen

Die Anlagenflächen innerhalb und außerhalb des Sicherheitszaunes sind zwischen und unter den Photovoltaikmodulen als mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (FFH-Lebensraumtyp 6510) zu entwickeln.
Die Flächen sind mit autochthonem Saatgut für magere Flachland-Mähwiesen, Ursprungsgebiet 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) zu begrünen. Pflege gemäß textlicher Festsetzung III 0.2.1.

15. Sonstige Planzeichen

15.8 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

15.16 Einfriedung Sicherheitszaun gem. textl. Festsetzung 0.1.1.

15.17 Einfriedung mit Blendschutzeinrichtung gem. textl. Festsetzung Nr. 0.1.1.

15.18 Photovoltaik-Modultisch: Unterkonstruktion Stahl mit Fundamenten aus Erdübeln oder Rammfundamenten gem. textlicher Festsetzung III 0.8.1.
Lage, Anordnung können sich Zuge der technischen Planung geringfügig ändern.

15.19 TI — Trafostation mit Nummerierung, geplant
Lage und Anordnung können sich im Zuge der technischen Planung geringfügig ändern.

15.20 BS — Batteriespeicher, geplant
Lage und Anordnung können sich im Zuge der technischen Planung geringfügig ändern.

15.21 5,00 — Maßangabe

15.22 Einfahrt / Tor in der Einfriedung

II. PLANLICHE HINWEISE

16. Planzeichen der Flurkarten Bayern

(Nachrichtlicher Übernahme der Digitalen Flurkarte Vermessungsverwaltung Bayern, Stand 10/2024)

16.1 Flurgrenze, Grenzpunkt

16.2 1794 — Flurstücksnummer

16.3 Gemeinde- / Gemarkungsgrenze

17. Sonstige Planzeichen

17.1 345.00 — 1,00 m - Höhenschichtlinien, DGM 1 (Datengrundlage: Bayer. Vermessungsverwaltung)

17.2 Bäume Strüucher, Bestand

17.3 Biotopfläche mit Identnummer (Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Umwelt)

17.4 Drainageleitungen, Bestand

17.5 Leitungstrasse Entsorgungsleitungen Südstärke GmbH, Bestand

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. Einfriedung

0.1.1 Sicherheitszaun (Planliche Festsetzung 15.16):
Zulässig bis zu einer Höhe von max. 2,25 m über OK Urgelände mit Maschendrahtzaun. Abschnitte mit Blendschutzeinrichtung gemäß planlicher Festsetzung Nr. 15.17 sind mit einer Mindesthöhe von 2,0 m und einer maximalen Höhe von 3,20 m über OK Urgelände zu errichten. Es sind ausschließlich Erdzäuel oder Rammfundamente zulässig. Zur Erhaltung der Durch- gängigkeit für Kleintiere und Niederwild darf die Unterkante des Zaunes bis maximal 15 cm über Geländeo- oberfläche geführt werden (vgl. Prinzipschnitt M 1.75).
Wildschutzzaun: Zum Schutz vor Wildverbiss sind die Gehölzpflanzungen mit einem Wildschutzzaun einzufrieden, der bis zum Boden zu führen ist. Der Zaun ist mindestens 5 Jahre, beziehungsweise bis sie ausreichend hoch sind, nach ausreichender Entwicklung der Pflanzungen zu entfernen. Notwendige Wildschutzzäune sind entlang der öffentlichen Feldwege mit einem Mindestabstand von 1,0 m zu den Grundstücksgrenzen zu errichten. Erstzung landwirt- schaftlicher Grundstücke ist ein Grenzabstand von mindestens 50 cm einzuhalten.

0.2. Gründordnung

0.2.1 Bepflanzung und Pflege

Die Bepflanzungen und Ansaaten sind in der auf die Fertigstellung der Anlage folgende Vegetationsperiode durchzuführen. Maßgeblich für die Fertigstellung ist das Datum der Inbetriebnahme der Anlage.

Pflege der Gehölze
Sämtliche Gehölze sind dauerhaft in frelwachsender Form zu erhalten, insbesondere des Leittriebes sind unzulässig. Abgestorbene Gehölze sind artgleich zu ersetzen. Die Gehölzpflanzungen auf Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen frühestens nach 15 Jahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Regenburg geeflegt werden. Zulässig ist eine abschnittsweise Pflege, die maximal 25-30 % der Heckenlänge auf einmal umfassen darf.

Pflege der Wiesenflächen im gesamten Geltungsbereich: Die Wiesenflächen sind in den ersten 3 Jahren ca. 3-4 mal jährlich zu mähen (Aushagerung), danach ist eine zweimalige Mahd pro Jahr auszuführen.
Schnittzeitpräume: 1. Schnitt frühestens am 15.06.
2. Schnitt 01.09. - 30.09. (optimaler Schnitt 01.09.-15.09.)
Das Mähen ist mit insektenfreundlichen Mähwerken (z.B. Doppelmesser- oder Fingerbalkenmähwerk) auszuführen. Die Schnitthöhe darf 10 cm nicht unterschreiten. Das Mähgut ist frühestens am darauffolgenden Tag von der Fläche zu entfernen. Mulchen ist nicht zulässig. Zulässig ist eine standortangepasste Beweidung der Wiesenflächen, die den extensiven Charakter erhält. Die Besatzdichte (GV/ha) und Pferchung ist vorher mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Sollten Arten des autochthonen Saatguts für magere Flachland-Mähwiesen ausbleiben, ist nach 3 Jahren mit autochthonem Saatgut für magere Flachland-Mähwiesen nachzusäen.

Dünge- oder Spritzmittel:
Innerhalb des Geltungsbereichs ist der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln unzulässig.

Die Baufeldfreimachung vor Beginn des Baus der Anlage ist außerhalb der Vogelbrutzeit (15.08. bis 28.02. des Jahres) auszuführen oder es sind Vergrämungsmaßnahmen vorzuziehen. Diese sind von Beginnende Anfang März bis Beginn der Baufeldfreimachung aufrechtzuerhalten. Die Rodung der nördlichen Randeingrünung der bestehenden PV-Anlage im Zuge der Erweiterung darf ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

0.2.2 Gehölzartenliste / Mindestpflanzqualitäten

Liste 1: Strauchen
Mindestpflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm. Es ist autochthones Pflanzenmaterial aus dem Vorkommensgebiet „6.1 Alpenvorland" zu verwenden.

Cornus sanguinea	-	Blut-Hartriegel	Rhamnus catharticа	-	Kreuzdorn
Corylus avellana	-	Hasel	Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen	Rosa spec.	-	Wildrosen
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster	Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	-	Gewöhnliche Heckenkirsche	Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball
Prunus spinosa	-	Schlehe	Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

0.3. Freiflächengestaltungsplan

0.3.1 Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Regensburg ein Freiflächengestaltungsplan (Maßstab 1:250 bis 1:500) vorzulegen. Darzustellen sind:
- Lageplan der Anlage mit Darstellung der Bepflanzung
- Einfriedung mit Sicherheitszaun (Schnitt und Ansicht)
- Photovoltaik-Module einschließlich Unterkonstruktion (Prinzipschnitt mit Höhenangabe) und Trafostationen
- Anlagen zur Speicherung von Strom

0.4. Nutzungsdauer / Rückbauverpflichtung

0.4.1 Die festgesetzte Art der baulichen und sonstigen Nutzung ist ausschließlich für die Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage" zulässig. Bei Entreten einer dauerhaften Nutzungsaufgabe (z.B. wenn länger als ein Jahr kein Strom mehr durch die Anlage erzeugt wird), sind sämtliche bauliche und technische Anlagen, Trafogebäude und Anlagen zur Speicherung von Strom und Einfriedungen rückstandslos zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen. Als Folgenutzung ist der Ist-Zustand "landwirtschaftliche Nutzfläche" wieder herzustellen (§ 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Die Beseitigung von Gehölzen nach Wegfall der Nutzung unterliegt dem zum Zeitpunkt des Wegfalls geltenden naturschutzrechtlichen Bestimmungen.

0.5. Immissionschutz

0.5.1 Eine Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.

0.5.2 Entlang der südlichen Einfriedung ist gemäß planlicher Festsetzung I 15.17 sowie textlicher Festsetzung III 0.1.1 auf einer Gesamtlänge von rund 310 m ein geeigneter Blendschutz (z. B. Blendschutznetz oder gleichwertige Maßnahme) zu errichten.

0.5.3 Immissionsrichtwerte der TA Lärm durfen durch die drei geplanten Speicher sowie die Trafostationen an den Immissionsorten nicht überschritten werden. Hierbei sind die abgesenkten Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 54 db (A) tags und 39 dB (A) nachts einzuhalten.
Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen (Maximalpegel) dürfen die nach Nr. 6.1 TA Lärm unverminderten Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete tagsüber um nicht mehr als 30 dB (A) und nachts um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten. Bei Überschreitung der abgesenkten immissionsrichtwerte sind geeignete Minderungsmaßnahmen zu treffen (z.B. Kapselungen, Einhausungen oder Reduzierungen der Drehzahlen).

0.6. Denkmalschutz

0.6.1 Auffüllungen oder Abgrabungen sind für die Errichtung der Trafostationen nur in einer Tiefe bis zu maximal 40 cm (ca. Pflugsohltiefe) zulässig. Darüber hinaus sind Geländeveränderungen unzulässig.

Leitungsgräben
Die Verlegung der Kabel für die Anbindung der Wechselrichter bzw. Unterverteilungen ist nur in einer Tiefe bis zu maximal 40 cm (ca. Pflugsohltiefe) zulässig.

0.7. Artenschutz

0.7.1 Vermeidungsmaßnahmen Feldvögel:
Erfolgen die Bauarbeiten im Brutzeitraum von 01.03. bis 15.08., sind im Hinblick auf europarechtlich geschützte Vogelarten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Absatz 1 Nrn. 1 bis 3 BNatSchG geeignete Vergrämungsmaßnahmen im Baufeld durchzuführen. Dazu sind Pfosten mit einer Höhe von 1,5 m über Geländeoberkante im mittleren Abstand von 20 m einzuschlagen und oben mit Trassierband, Flatterleine oder Ähnlichem zu versehen. Die Maßnahmen müssen vor dem 01.03. funktionstüchtig sein und bis zum Beginn der Baufeldfreimachung erhalten bleiben.

Vermeidungsmaßnahmen Reptilien:
Vor Baubeginn ist entlang des gesamten Baufeldes ein durchgehender fester Reptilienschutzzaun an der Südgrenze des Bahndammes für die Dauer der Bauarbeiten zu errichten. Dieser unterbindet ein Überwechseln vom Gleiskörper in den Baubereich. Unmittelbar vor Baubeginn ist der angrenzende Baubereich durch eine fachkundige Person (z. B. Biologe) abzusuchen. Ggf. vorkommende Individuen sind abzufangen und in einiger Entfernung an geeignete Stellen an der Bahnlinie zu verbringen.

0.7.2 CEF-Maßnahmen:
Durch das Vorhaben sind **2 Brutreviere** der Feldlerche betroffen und durch CEF-Maßnahmen auszugleichen.

Lage, Umfang und Maßnahmen sind in **Anlage 1** zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan "SO PV-Anlage Sünching, Bahnlinie" im Maßstab 11.000 dargestellt.

0.8. Grund- und Oberflächenwasserschutz

0.8.1 Verzinkte Rammprofile oder Erdschraubanker dürfen nur eingebracht werden, wenn die Eindringtiefe über dem höchsten Grundwasserstand liegt. Dieser ist durch Baugrunduntersuchungen zu ermitteln. Alternativ sind andere Materialien (z.B. unverzinkter Stahl, Edelstahl, Aluminium, Zink-Aluminium-Magnesium-Legierung) oder andere Gründungsverfahren zu verwenden.

0.8.2 Für die Oberflächenreinigung der Photovoltaikelemente darf nur Wasser ohne chemische Reinigungsmittel oder andere potenziell wassergefährdende Stoffe verwendet werden.

0.9. Monitoring

0.9.1 Die zielgemäße Entwicklung des mäßig extensiven, artenreichen Grünlandes (FFH-Lebensraumtyp 6510) gemäß den planlichen Festsetzungen I 13.2.1 und 13.2.3 ist B. Jahre nach Erstanlage durch ein Monitoring zu überprüfen.

Das Monitoring ist durch eine fachlich qualifizierte Person durchzuführen. Es ist festzustellen, ob das Entwicklungsziel mit den durchgeführten Maßnahmen erreicht wurde, bzw. erreicht werden kann. Ggf. sind die Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anzupassen. Das Monitoring ist der Unteren Naturschutzbehörde als Bericht vorzulegen.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. Landwirtschaftliche Nutzung

Aus angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind Emissionen und Verschmutzungen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub) sowie deren ordnungsgemäße Ausübung hinzunehmen. Eine Haftung der angrenzenden Landbewirtschafter ist ausge- schlossen. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Landwirtschaft auf den der Photovoltaikanlage benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden.

Zufahrten zu angrenzenden Flächen müssen gewährleistet bleiben bzw. sichergestellt werden. Feldwege dürfen nicht umgewidmet werden und müssen der Landwirtschaft uneingeschränkt zur Verfügung stehen. Die Zugänglichkeit der landwirtschaftlichen Grundstücke ist auch bei der Bauausführung zu berücksichtigen. Kurzzeitige Behinderungen während der Bauausführung sind mit den betroffenen Landwirten abzustimmen. Hierbei wird insbesondere auf die Wege unmittelbar an der Vorhabenfläche hingewiesen (Fl.-Nr. 1793, Gmk. Sünching und Fl.-Nr. 1001, Gmk. Mötzing). Die für die Errichtung der Anlage benutzten Zuwegungen müssen nach Beendigung der Bauausführung wieder in einen ordnungsgemäßen Zustand gebracht werden.

2. Grenzabstände von Bepflanzungen und Einfriedungen

Die Bepflanzungen sowie Einfriedungen haben die nach Art. 47-50 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) erforderlichen Grenzabstände einzuhalten.

Durch die Anlage und Bewirtschaftung darf es keinen negativen Beeinträchtigungen bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kommen und diese nicht in ihrer Ertragsfähigkeit (z.B. durch Schattenwirkung, Laubfall, Wurzel usw.) negativ beeinträchtigt werden. Ebenso dürfen die Anpflanzungen zu keiner Nutzungseinschränkung der Feldwege führen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Mindestabstände handelt, die nur durch einen regelmäßigen Rückschnitt der Hecken keine negativen Auswirkungen auf die Bewirtschaftung angrenzender Flächen sowie Nutzung der Feldwege hat. Ein regelmäßiger Rückschnitt der Hecken im Grenzbereich sollte verpflichtend durchgeführt werden.

3. Belange der Wasserwirtschaft

Bei anstehenden Aushubarbeiten sollte das Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilt werden. Bei offensichtlichen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Regensburg bzw. das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu informieren.

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert werden, sofern keine Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Es ist also zu gewährleisten, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers weiterhin in ausreichendem Maß möglich ist, v. a. muss die Entwässerung der Bahnanlage weiterhin gewährleistet sein.

Ein Teil des Bebauungsplanes liegt im wassersensiblen Bereich der Hartlaber. Es ist ggf. mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Aufgrund der Geländeform kann es bei Überschwemmungen zeitweise zu einer leichten Betroffenheit kommen. Wassersensible Bereiche sind deshalb in ausreichender Höhe über dem Gelände anzubringen. Betriebsgebäude sind außerhalb der Fließwege wild abfließenden Wassers zu errichten.

Falls Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferabdeckungen zum Einsatz kommen, wird darauf hingewiesen, dass ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen ab 50 m^2 Dachfläche erforderlich sind. Bei beschichteten Metalldächern sind die DIN-Normen einzuhalten. Auch Zinkeintrag durch die Art der Gründung der Modultische ist zu minimieren. Entsprechende Bestätigungen sind im Bedarfsfall vorzulegen.

Die Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) bedarf grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis oder einer Bewilligung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 WHG).

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreileitungsverordnung und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) oder in Oberflächengewässer (TRENOG) zu beachten. Falls die Voraussetzungen der NWFreiV i. V. m. der TRENGW und der TRENOG nicht vorliegen, ist für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer rechtzeitig vorher beim Landratsamt Regensburg die Erteilung einer wasserrechtlichen Gestattung zu beantragen. Der Umfang der Antragsunterlagen muss den Anforderungen der Verordnung über Pläne und Belägen in wasserrechtlichen Verfahren (VPBV) entsprechen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gemäß § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Betriebsgebäude sind außerhalb der Fließwege wild abfließenden Wassers zu errichten.

4. Bodenschutz

Altlasten: Altlasten oder Verdachtsflächen sind nicht bekannt.
- schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden (z.B. Verdichtung, Vernässung), unumgängliche zu beseitigen,
- bei ungünstigen Bodenfeuchteverhältnissen, das Vorhabengebiet möglichst nicht mit schweren Maschinen befahren,
- Lagerung des Oberbodens in Mieten regeln,
- baldmögliche Begrünung des Bodens,
- für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen vorrangig örtlich anfallenden Abraum verwenden
- ansonsten ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial oder Baggergut.
- bei Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen (insbesondere außerhalb Bauschutt und Erdaushub) in ein technisches Bauwerk sind die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung und deren zulässige Einbauweisen nach Anlage 2 oder 3 einzuhalten. Als Technisches Bauwerk im Sinne der Ersatzbaustoffverordnung ist jede mit dem Boden verbundene Anlage oder Einrichtung, die nach einer Genehmigung oder Anzeige der Zulässigkeit 2 oder 3 errichtet wird, zu verstehen (z.B. Arbeitsraumhinterfüllungen, Baustraßen, Lärmschutzwälle, Parkplatzunterbau, mechanische Bodenverbesserung).

Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenverändernng oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Vorsorgender Bodenschutz:
Bei Flächen > 3.000 m^2 kann gemäß BBodSchV nach Rücksprache mit der Bodenschutzbehörde eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) erforderlich sein bzw. ein Bodenschutzkonzept vorgelegt werden müssen.

Bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen nach DIN 19639 und DIN 19731 für einen schonenden Umgang mit Böden zu beachten. Insbesondere ist von den Bautätigkeiten der schützenswerte Oberboden (Humus) vorher abzuschieben und getrennt zu lagern und anschließend wieder zu verwenden. Für die Entsorgung überschüssiger Massen ist rechtzeitig ein entsprechendes Bodenmanagementkonzept zu erstellen.

5. Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (Fl.-Nr. 1794, Gmkg. Sünching) nördlich der Bahnlinie, ist kein Bodendenkmal verzeichnet. Aufgrund der hohen Denkmaldichte im Siedlungsbereich von Sünching westlich des Plangebietes ist das Vorkommen weiterer Bodendenkmäler im Plangebiet nicht ganz auszuschließen. Folgende Bodendenkmäler befinden sich in der Nähe des Plangebietes:

- Nr. D-3-7140-0014, Siedlung der Altheimer Kultur und der Hallstattzeit (nordöstlich),
- Nr. D-3-7140-0009, Vorgeschichtlicher Bestattungsplatz mit verebneten Grabhügeln (hordvestlich, jenseits der Hartlaber),
- Nr. D-3-7140-0034, Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung oder des frühen Mittelalters (südwestlich der Bahnlinie),
- Nr. D-3-7140-0069, Verebnete vorgeschichtliche Grabhügel (westlich, jenseits der Hartlaber),
- Nr. D-3-7140-0027, Vorgeschichtlicher Bestattungsplatz mit verebneten Grabhügeln (nordwestlich, jenseits der Hartlaber).

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde oder an die Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG. Darüber hinaus sind Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 1 und 2 BayDSchG) genehmigungspflichtig nach Art. 7 BayDSchG und daher im Einzelfall mit der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Regensburg oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

6. Hinweise zum Brandschutz

Zugänge und Zufahrten auf dem Grundstück:
Sofern die baulliche Anlage mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt liegt, sollte eine Feuerwehrzufahrt vorgesehen werden. Bei größeren Anlagen können Feuerwehrzufahrt auf dem Gelände selbst erforderlich werden. Hinsichtlich der Beschaffenheit ist die "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" entsprechend den Bayer. Technischen Baubestimmungen (BayTB) (v. a. Gesamtmasse max. 16 Tonnen; Achslast max. 10 Tonnen) dabei einzuhalten.

Löschwasserversorgung:
Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung in Anlehnung an das DVGW Arbeitsblatt W 405 ist erforderlich. Hier sollte im Erstzugriff im Zuge der Alarmierungsplanung mindestens ein Löschgruppenfahrzeug mit einem Wassertank vorgesehen werden. Ggf. können zusätzliche Fahrzeuge mit Schaumschmiertleiten oder Sondergeräten erforderlich sein. In diesem Zusammenhang sind die Verhaltensregeln bei Bränden an elektrischen Anlagen (Strahlrohrabstände, Sicherheitsregeln, vgl. auch VDE 0132) einzuhalten.

Ansprechpartner:
Um einen Ansprechpartner im Schadensfall erreichen zu können, sollte am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die bauliche Anlage angebracht sein und der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt werden. Adresse und Erreichbarkeit des zuständigen Energieversorgungsunternehmens sollte bei der Alarmierungsplanung hinterlegt werden.

Organisatorische Maßnahmen:
Bei Photovoltaikanlagen im Freigelände handelt es sich i.d.R. immer um größere (flächige) bauliche Anlagen. Wegen der Besonderheiten dieser Anlagen sollte ein Feuerwehrplan nach DIN 14 095 hierfür vom Betreiber in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt und der örtlichen Feuerwehr zur Verfügung gestellt werden. In den Plänen sollte die Leitungsführung bis zum/ zu den Wechselrichter/-n und von dort bis zum Übergabepunkt des Energieversorgungsunternehmens erkennbar sein. Hinsichtlich einer eventuellen Objektplanung (Alarmplanung) sollte eine eindeutige Alarmadresse von der Gemeinde zugeordnet werden (möglichst unter Angabe der Adresse einer Tonnummer und der genauen Beschreibung der Zuwegung). Ggf. kann man für die gewaltlose Zugänglichkeit in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr noch ein Feuerwehr-Schlüsseldepot Typ 1 (nicht VdS-anerkannt) am Zufahrtstor vorsehen.

7. Hinweise zur Beweidung

Für das Plangebiet ist noch kein Wolfsgebiet ausgewiesen. Bei längerfristiger Beweidung kann eine wolfssichere Umzäunung erforderlich werden. Es wird empfohlen, die Einfriedung bereits vorgreifend wolfssicher auszuführen.

8. Hinweise zur Rohstoffgeologie

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Vorranggebiet für Bodenschätze K542 - Kies "südöstlich Mötzing". Eine direkte Betroffenheit der Belange der Rohstoffgeologie besteht daher nicht. Jedoch muss auf dem gesamten Areal des Vorranggebietes für Bodenschätze mittel- bis langfristig ein uneingeschränkter Rohstoffabbau möglich sein, auch wenn auf den angrenzenden Flurstücken im Vorranggebiet derzeit noch kein Abbau stattfindet.

Die Gewinnung von Kies kann mit Staubbelastung einhergehen, die zu Ertragsminderungen der PV-Anlage führen kann. Solche möglichen Ertragsminderungen sind seitens des Betreibers hinzunehmen, da es sich hier um ein bestehendes Vorranggebiet für Bodenschätze handelt.

9. Hinweise der Deutschen Bahn AG

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Infrastrukturelle Belange:
Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Baumaßnahme an der zur Generalsanierung vorgesehenen Bahnstrecke 5830 Obertraubling - Passau liegt (GS5830). Die geplante Bebauung steht nicht im Widerspruch zur Maßnahme der DB AG. Sollten jedoch im Jahr 2026 Baumaßnahmen auf diesen Flächen vorgesehen sein, könnten Konflikte auftreten. In diesem Fall sollte der Bauträger die Arbeitsbereiche mit dem Projekt GS5830 abstimmen.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. 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 Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden.

Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen 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 DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.

Weiter weisen wir darauf hin, dass nach § 4 AEG und § 2 EBO die Deutsche Bahn AG als Infrastrukturunternehmen verpflichtet ist, den sicheren Eisenbahnbetrieb zu gewährleisten. Zur sicheren Durchführung des Eisenbahnbetriebes muss der Lärgsweg (Fl.-Nr. 1795, Gmk. Sünchin) zwingend erhalten bleiben, um den Zugang zu den bahneigenen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen aus östlicher und westlicher Richtung weiterhin sicherzustellen.

Durch die Maßnahme darf dem Bahngelände kein zusätzliches Oberflächenwasserzugeführt werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Die Entwässerungsanlagen der InfraGO AG dürfen nicht beeinträchtigt werden. Auch zusätzliche anfallende Wässer dürfen nicht temporär und dauerhaft ohne Genehmigung der DB InfraGO AG eingeleitet werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen nicht zum Nachteil der Bahnanlagen verändert werden sowie die Bahnkörperentwässerungsanlagen (Durchlässe, Bahngräben, etc.) in ihrer Funktion keinesfalls beeinträchtigt werden.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Oberleitungsanlage der Deutschen Bahn. Es wird hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15.000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hingewiesen. Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Krane, Gerüste und andere Bauhilfsmittel, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 3,00 m einzuhalten (DIN EN 50112-1 (VDE 0115-3): 2011-09 und DB-Richtlinien 997.0101 Abschnitt 4 und 132.0123A01 Abschnitt 1). In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden.

Da wahrscheinlich Grabungsarbeiten am Feldweg und damit im Zug- und Druckbereich der Oberleitungsmasten stattfinden werden, müssen nachfolgende Auflagen zwingend beachtet werden:

Es ist grundsätzlich ein Abstand von 5 m zu den Oberleitungsmasten (Masthinterkante) einzuhalten (siehe 878.2201 Stromleitungskreuzungsrichtlinien Planungsgrundsätze Absatz 1.(3)).

Baugruben und Gräben sollen von vorhandenen oder durch Planung feststehenden Bauwerken der D