



- 1. Art der baulichen Nutzung**
- SO** sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. §11, Abs. 2 BauNVO
- zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken wie Trafostationen, Speicher und Übergeschützstationen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- Die Grundfläche der nach Punkt 1 möglichen Gebäude darf einen Wert von 50m<sup>2</sup> und eine Höhe von 3,50m nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Sondergebietsfläche frei wählbar.
- 3. Bauweise, Baugrenze**
- Baugrenze
  - Flurgrenze
- 4. Einfriedungen**
- Zaun ohne Sockel, Abstand zum Boden min. 15 cm, mögliche Position Tor
- 5. Sonstige Planzeichen**
- Module
  - Weg Bestand
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - 20 kV Erdleitung unterirdisch
  - Netzanschlußpunkt
  - Mögliche Position Trafostation

**Nutzungsschablone**

Sondergebiet	SO	Anlagen für Sonnenenergienutzung	Bezeichnung der Nutzung
Grundflächenzahl(GRZ)	0,37	Wh 3,50 Ah 3,50	Wandhöhe Gebäude max. 3,50 m max. Anlagenhöhe Solarmodule 3,50 m

**Bautechnische Daten der geplanten Solarmodule**

**SO Solarpark Flossing:**

Reihenzwischenabstand:	von 3,00m bis zu 7,00m
Modulaufstellwinkel:	20°
Sonnenwinkel:	18,35°
Azimet:	0°
Anzahl Module:	6.920 Stück; Leistung Gesamt: 4,2 MWp
Geltungsbereich:	50.546 m <sup>2</sup>
Umzäunte Fläche E2:	45.831 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche:	18.700 m <sup>2</sup>

**6. Grünordnung**

<span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Wiesenansaat	<span style="background-color: #008000; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Wiesenraum
--	--

**E2** Wiesenansaat, 2-schürige Mahd ohne Düngung, alt. Beweidung mit einer GV/no 0,8-1,0.

**E3** Wiesenraum mit alternierender, 50% Mahd im Herbst

**Verfahrensvermerke**

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**  
Die Gemeinde Polling hat in der Sitzung vom 15.12.2022 gemäß § 2 Abs 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht.

**Frühzeitige Fachstellenbeteiligung**  
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.12.2022 hat in der Zeit vom 15.11.2023 bis 24.12.2023 stattgefunden.

**Frühzeitige Bürgerbeteiligung**  
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.12.2022 hat in der Zeit vom 15.11.2023 bis 24.12.2023 stattgefunden.

**Fachstellenbeteiligung**  
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.02.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xxx.xxxx beteiligt.

**Auslegung**  
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.02.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs 2 BauGB in der Zeit vom xxx.xxxx bis xx.xx.xxxx öffentlich ausgelegt.

**Satzungsbeschluss**  
Die Gemeinde Polling hat mit Beschluss der Gemeinde vom xx.xx.xxxx den Bebauungsplan gem. §10 Abs 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen.

Gemeinde Polling, den .....

..... Siegel

1. Bürgermeister Lorenz Kronberger

**Bekanntmachung**  
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplan wurde am xx.xx.xxxx gemäß §10 Abs 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs 3 Satz 1 und 2, sowie Abs 4 BauGB und §§214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Polling, den .....

..... Siegel

1. Bürgermeister Lorenz Kronberger

**7. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

**7.1 Vermeidung und Verringerung**

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sieht der Bebauungs- und Grünordnungsplan Folgendes vor:

7.1.1. Grundsätzliche Vermeidungsmaßnahmen:

- Standortwahl mittels geeigneter vorbelasteter Fläche
- Keine Überplanung naturschutzfachlich wertvoller Bereiche
- 15 cm Abstand des neuen Zauns zum Boden als Durchlässigkeit für Klein- und Mittelsäuger
- Fachgerechter minimierter Eingriff in den Boden und Umgang mit Bestandsboden (kein Abtrag von Mutterboden) gemäß bodenschutzgesetzlichen Vorgaben

7.1.1. Vermeidung durch ökologische Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen:-

- Anlage und Pflege durch extensiv genutztes, arten- und blütenreiches Grünland, das sich in Arten- und Strukturausstattung am Biotoplyp G212 orientiert (= mäßig extensiv genutzte, artenreiches Grünland)
- Eingrünungsmaßnahmen zur Einbindung in die Landschaft im Zusammenhang mit den örtlichen Verhältnissen (z.B. Waldrand)

7.1.3 Maßgaben für die Entwicklung und Pflege von arten- und blütenreichen Grünland:

- GRZ 0,5, hier 0,37
- mind. 3 m breite Streifen zwischen den Modulreihen
- Modulabstand zum Boden mind. 0,8 m
- Begrünung der Anlagenflächen unter Verwendung von Saatgut aus gebietseigenen Arten bzw. lokal gewonnenen Mähgut
- Keine Düngung
- Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- 1- bis 2-schürige Mahd (Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mähguts oder/ auch
- Standortangepasste Beweidung oder/ auch
- Kein Mulchen

Bei Einhaltung dieser Maßgaben und Umsetzung der genannten Maßnahmen kann, wenn der Ausgangszustand der Anlagenflächen gemäß Biotopwertliste als „intensiv genutzter Acker“ (BNT A 11 gem. Biotopwertliste) und/ oder „intensiv genutzte Grünland“ (BNT G11 gemäß Biotopwertliste) einzuordnen ist, davon ausgegangen werden, dass in der Regel keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts verbleiben.

In diesen Fällen entsteht kein Ausgleichsbedarf.

**8. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

8.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gemäß §11 Abs. 2 BauNVO
- Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken, die für den technischen Betrieb der Photovoltaikanlage erforderlich sind (Trafogebäude).
- Einfriedung

8.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Grundfläche der möglichen Gebäude im Geltungsbereich darf in der Summe nicht einen Wert von gesamt 50 qm nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Sondergebietsfläche frei wählbar.

GRZ= 0,37

Geltungsbereich gesamt: 50.546 qm, bebaute Fläche davon 18.700 qm. Die maximale Modulhöhe beträgt 3,5 m. Die Gebäude für technische Anlagen sind mit einem Flachdach oder Satteldach zu versehen. Es sind keine Kupfer- oder Zinkdeckungen zulässig. Die Dachneigung sämtlicher zulässigen Gebäude und Modulen liegt zwischen 5° und 33°. Die max. Wandhöhe wird auf 3,5 m festgesetzt.

8.3 Bauweise

Fest aufgeständerte Modultische mittels Rammfundamenten, gegründet in Reihen. Die Reihen der Photovoltaikanlage sind an natürlichen Hangbewegungen anzupassen. Die im Boden verankerten Rammpfote dürfen nur mit einer aufgetragenen Legierung aus Reinzink mit Magnesium (z. B. Magnelis) und Aluminium verbaut werden.

8.4 Rückbau und Folgenutzung (§ 9 Abs. 2 Bau GB)

Die Anlage ist nach Nutzungsaufgabe zurückzubauen und die Bauteile nach den geltenden Regeln zu entsorgen. Der Rückbau muss innerhalb von 12 Monaten nach Stilllegung der Anlage vorgenommen werden. Als Folgenutzung ist eine landwirtschaftliche Nutzung vorzusehen.

**9. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (Art 81 BayBO)**

9.1 Dachform, Dachneigung

- Flach- oder Satteldach zulässig, DN 5° und 33°
- 2-schürige Dachdeckung
- Material und Farbe beliebig
- Zink-/ Blei- und Kupferdeckung unzulässig.

9.3 Einfriedungen

Zaunart: Das Grundstück ist mit einem verzinkten Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun, plangemäß einzuzäunen.

Der Abstand zwischen Bodenoberfläche und Zaununterkante muss mindestens 15 cm betragen.

Zaunhöhe: max. 2,50 m Höhe über Gelände.

Zaunart: in Bauart der Zaunkonstruktion

9.4 Abgrabungen und Aufschüttungen

Geländeuerschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

Bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten sind die Aushubarbeiten fachgutachterlich von einem geeigneten Ingenieurbüro zu begleiten. Gleichzeitig sind die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten.

Anfallendes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß nach Rücksprache mit dem Landratsamt Mühlhof a. Inn zu verwerten oder gegen Nachweis zu entsorgen.

Material darf auf Grund der Vorbelastung der Umgebung bis zu einem maximalen Zuordnungswert von 2:1:1 wieder eingebaut werden. Bei beabsichtigter Verfüllung von Aushub mit höheren Zuordnungswerten ist Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zu halten.

9.5 Wasserwirtschaft (§9 Abs. 1 Nr. 16 Bau GB)

Das von zulässigen Wirtschaftsgebäuden, Modulen und / oder Wegerschließungen anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser ist unter Beachtung der technische Regelwerke und Anforderungen innerhalb des Geltungsbereiches breitflächig zu versickern (z.B. breitflächige Ableitung in benachbarte Grünflächen).

Bei der Reinigung der Module ist ausschließlich reines Wasser zu verwenden. Jeglicher Zusatz von Reinigungsmitteln ist verboten.

**10 TEXTLICHE FESTSETZUNG ZUR GRÜNORDNUNG**

1. Pflanzqualitäten und Umfang (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 + 25 BauGB)

1.1 Allgemeines

- Ausgewiesene Vegetationsflächen müssen den planlichen und textlichen Festsetzungen angepasst werden. Das betrifft u.a. das Anlegen der Pflanzflächen, das Sichern und auch die dauerhafte Erhaltung und Pflegen der beplanten Flächen
- Nachpflanzungen müssen dem Grünordnungsplan mit den geforderten Qualitäten entsprechen
- Die gesetzlichen Grundlage für Baumpflanzungen an der Grenze zu landwirtschaftlichen Flächen ist zu beachten. Es soll ausreichend Abstand zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen eingehalten werden.

1.2 Vollzugsfrist

Pflanzmaßnahmen und Einsaaten auf der Eingriffsfäche sind in der dem Bauende folgenden Pflanzperiode durchzuführen oder müssen spätestens ein Jahr nach der Fertigstellung der Anlagen fachgerecht abgeschlossen werden.

1.3 Bestandsicherung

Vorhandene Baum- und Pflanzbestände (generell Vegetationsbestände) sind zu erhalten, pflegen und vor Schäden zu schützen

1.4 Neupflanzungen und Erhaltungsgebot

Sämtliche Bepflanzungen und Neupflanzungen sind fachgerecht im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Beschädigung zu schützen.

2. Unzulässige Pflanzenarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Landchaftsfremde und hochwüchsige Pflanzenarten (auffällige Laub- und Nadelfärbung, ausgefallene Wuchsform), wie zum Beispiel Edelkastanien, Zypressen, Thuja, Trauerformen und Hängereichen in jeglicher Art dürfen nicht gepflanzt werden.

3. Wiesenflächen bzw. Wiesenraum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) (E2)

Neuansaat sind mit standortgerechtem autochthonen Pflanz- und Saatgut, mit entsprechenden Kräutern und Staudenarten als auch mit blühenden Pflanzenarten auszufüllen und zu pflegen.

Zielzustand :G 212 GU 651 L- arten- und blütenreiche Mähwiese

In den ersten 5 Jahren ist zur Ausmagerung eine 2-3-malige Mahd durchzuführen.

Anschließend:

Pflege der Flächen mit 2-schüriger Mahd, der erste Schnitt nicht vor dem 15.06. des Jahres, unter Verwendung von insektenfreundlichem Mähwerk und Schnitthöhe, alternativ Beweidung mit max. 1,5 ÖVE/ha, die Beweidungsmaßnahmen sind mit der Behörde abzustimmen.

Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Saamenentwicklung (E3)

Die Begrünung des Saumstreifens erfolgt durch Aufbringen von gebietsheimischem Saatgut der Herkunftregion „16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“

In den ersten 5 Jahren ist zur Ausmagerung eine 2-3-malige Mahd durchzuführen.

Die Mahd hat alternierend stattzufinden. Dies bedeutet, dass sich die gemähten und nicht gemähten Flächen abwechseln. Hierbei werden 50% des Saumes über den Winter bis in das folgende Jahr hinein stehen gelassen und im Folgejahr werden die entsprechenden Flächen geteucht.

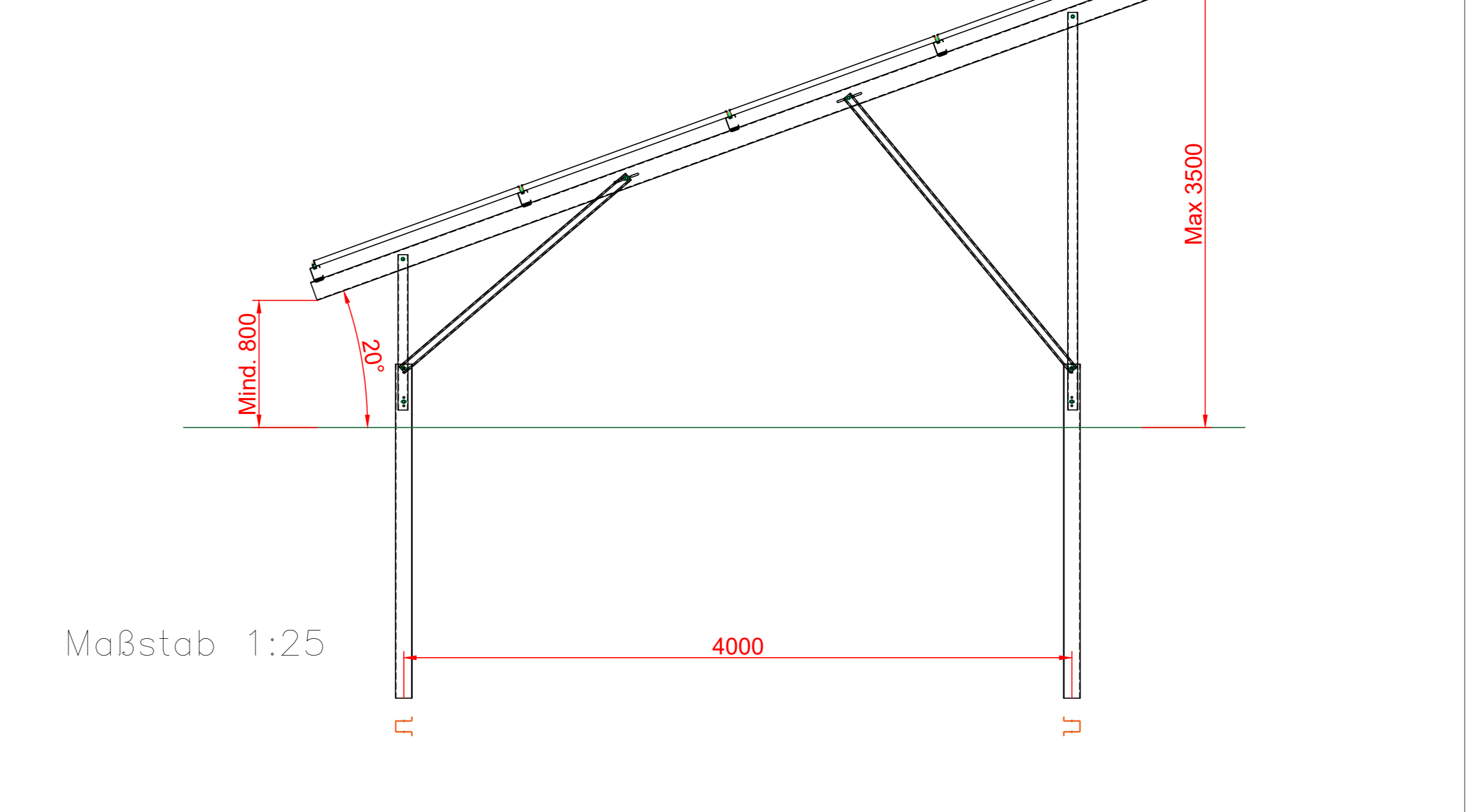
Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf eine Düngung ist zu verzichten.

Schleien, Mulchen oder Beweidung sind nicht zulässig.

4. Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grundstückszufahrten und Feldwege sind versickerungsfähig zu gestalten. Darüber hinaus müssen die Zufahrten zur Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin uneingeschränkt (Breite, Tragfähigkeit, Kurvenradien) sichergestellt werden.

Technische Darstellung Solarmodule



**11 TEXTLICHE HINWEISE**

1. Landwirtschaft

Das Plangebiet grenzt an weitere landwirtschaftlich genutzten Flächen. Sämtliche Emissionen wie z.B. Verschmutzung, Staub und Steinschläge auf Modulen sind entschädigungslos zu dulden. Eine Haftung der angrenzenden Land- und Forstbewirtschafter ist im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ausgeschlossen. Dies kann in Form einer Haftungsfreistellung geschehen, in welcher der Betreiber für sich und seine Rechtsnachfolger auf jeglichen Haftungsanspruch verzichtet, sofern infolge von land- und forstwirtschaftlichen Emissionen Schäden am Solarpark entsteht. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Land- und Forstwirtschaft auf den der Photovoltaikanlage benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden. Ein Anspruch auf die Beteiligung von beschattenden Waldbäumen besteht nicht.

2. Zeitliche Begrenzung der Nutzung und Festsetzung der Folgenutzung

Der Bauherr verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde im Durchführungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag, sofern die Stadt oder Dritte eine Weiterführung der Nutzung nicht beabsichtigen, nach Aufgabe der Photovoltaikanlage zum Rückbau der Anlage. Sämtliche bauliche Konstruktionsteile sind dann zu entfernen und evtl. Bodenversiegelungen zu beseitigen.

Die Anforderungen an den Bodenschutz bei Baumaßnahmen nach DIN 19639 und ggf. DIN 18915 sind zu beachten. Es wird für den Rückbau eine bodenkundliche Baubegleitung und ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 empfohlen.

Nach Nutzungsende und Abbau der Anlage soll die Fläche wieder als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird damit aufgehoben und verliert seine Gültigkeit.

Für die Zulässigkeit einer Beseitigung der Bepflanzung sind die zum Beseitigungszeitpunkt geltende Regelungen maßgeblich.

3. Blendwirkung, Elektromagnetische Felder

Elektrische Installationen innerhalb und zum Abschluss der Anlage sind so auszuführen, dass hinsichtlich auftretender elektromagnetischer Felder die Schutz- und Vorsorgewerte der 28. BImSchV eingehalten werden.

Bei gegebenenfalls auftretenden Blendwirkungen ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass weder Verkehrsteilnehmer noch Anwohner durch die Elemente der Photovoltaikanlage geblendet oder irritiert werden.

4. Flurschäden

Die öffentlichen Feld- und Waldwege, die durch die Baumaßnahme beansprucht werden, sind durch den Betreiber in Absprache mit der Gemeinde Polling in ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

5. Brandschutz

Flächen und Zufahrten für die Feuerwehr muss DIN 14090 entsprechend gestaltet und ausgeführt werden. Jegliche baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und / oder Wege für die Feuerwehr erreichbar sein.

**Entwurf**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

"SO Solarpark Flossing"

der Gemeinde Polling

Datum	Zeichen
gezeichnet: 15.02.24 UE	
geändert:	
geändert:	

**samberger stalling**  
architekten partnerschaft mbB  
Silberacker 44 A • 94469 Deggendorf • Tel. 0991/8242

Maßstäblich	Blattgröße: DIN A0 841x1.189 mm
-------------	---------------------------------