

TEXTLICHE UND PLANLICHE FESTSETZUNGEN MIT ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)
Das Bauland wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans festgesetzt als

1.1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO Abs. 1 und 2)
Sondergebiet mit Zweckbestimmung: Fläche für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien – Sonnenenergie

1.1.1 Es sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
a) Solarmodule (in aufgeständerter Ausführung)
b) Betriebsgebäude (Wechselrichter, Transformatoren, sonst. Betriebsgebäude) und Speicher und c) Einfriedungen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen

1.1.2 Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen, wie erforderliche Stationen für Wechselrichter, Übergabestation, Speicher sind nur innerhalb der durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (vgl. 3.1) zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 16-21 a BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Schema der Nutzungsschablone
Sofern sich nicht aus sonstigen Festsetzungen andere Werte ergeben, gelten die in den Nutzungsschablonen angegebenen Höchstwerte.

Baugebiet (SO)	Sonstiges Sondergebiet Sonnenergieerzeugung
Max. bebaubare Fläche für Betriebsgebäude (laut Festsetzung 1.1.2) in m ² innerhalb d. Baugrenzen	Wandhöhe (WH in m) Anlieghöhe (AH in m)

2.1 Höhe baulicher Anlagen: Wandhöhe WH= 3,5 m und Anlieghöhe AH = 3,5 m als Höchstmaß für Nebenanlagen u. Techn. Anlagen über OK-Ur-Gelände
Abstand der Modultische vom Boden/Gelände: mind. 80 cm
Abstand zwischen den Modultischen mind. 3 m

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze (gültig für Betriebsgebäude vgl. 1.1.2)

3.2 Fläche für bauliche Anlagen, die mit Solarmodulen bestückt werden kann

4. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 besteh. Öffentlicher Feld- und Waldweg außerhalb nachrichtlich laut Abmarkung (Lage örtlich etwas verändert)

4.2 Ca. geplante Ein- bzw. Ausfahrten/ Anschluss an die Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

5. HAUPTVERSORGUNG UND HAUPTWASSERLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

5.1 besteh. oberirdische Leitung 20 kV- Leitung m. Schutzstreifen

6. GRÜNORDNUNG/ GRÜNFLÄCHEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) und **PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) = Ausgleichsflächen zum Sondergebiet

6.1.1 Die Ausgleichsflächen von insgesamt 2.014 m² auf Teilflächen von Flurrn. 1317 Gemarkung Hilgartsbühl sind auf der Grundlage des Bebauungs- und Grünordnungsplans als mesophile Hecke und extensive Wiese/Obstwiese zu entwickeln und entsprechend der naturschutzfachlichen Zielsetzungen zu pflegen. Vgl. dazu nachfolgende Festsetzungen und auch weitere Ausführungen in der Begründung.

6.1.2 extensive Wiesenbereiche
Gestaltung: Die als extensive Wiese geplanten Flächen sind mit einer Saatgutmischung aus regional erzeugtem Wildpflanzen Saatgut, zertifiziert nach Zulassungsvoraussetzungen des Saatgutverkehrsgesetzes m. gesicherter deutscher Herkunft, WWV-Regionssaat, Region 19 Oberpfälzer und Bayer. Wald, Produktionsraum 5, Typ „Frischwiese“ bzw. „Standard“ (Lieferachweis: Fa. Rieger-Hofmann bzw. Fa. Saaten Zeller oder gleichwertig) anzusähen.
Es ist eine Mischung aus 30 % Wildblumen/Kräutern und 70 % Wildgräsern zu verwenden (Ansaatstärke 3,0 g/m², zzgl. 2,0 g/m² Schnellbegrünung und 5,0 g/m² Füllstoff zum Hochmischen auf 10 g/m² bei Neuanfaat). Alternativ ist die Verwendung geeigneten Saatguts/ Mähguts/ Dusch aus Landschaftspflegemaßnahmen-Flächen geeignet.
Die Wiese ist in den ersten 3-5 Jahren durch 3-malige Mahd/Jahr mit Mähgutabfuhr auszuhägen. Anschließend ist die Fläche dauerhaft 1- bis 2-mal jährlich zu mähen. Die erste Mahd ist frühestens am 15. Juni bzw. möglichst Ende Juni/ Mitte Juli, die 2. Mahd ca. 6-8 Wochen später entsprechend Aufwuchsmenge durchzuführen. Ein Schlegeln der Fläche ist nicht erlaubt. Das Mähgut ist abzuführen. Eine Düngung bzw. ein Pflanzenschutzmitteleinsatz sind grundsätzlich nicht erlaubt.

6.1.3 Hecken/ Obstbäume vgl. dazu planliche u. textl. Festsetzungen unter 5.3.1 bis 5.3.2
In den dargestellten Bereichen sind Heckenpflanzungen mit autochthonen Gehölzen Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland oder Vorkommensgebiet 6.1, Alpenvorland und Obstbäume/Wildobstbäume als Hochstamm vorzunehmen und bestandsgerecht zu pflegen.

6.2 Sonstige Wiesen-/ Weidenbereiche um die eingezäunte Anlage
Die in den Geltungsbereich einbezogenen bestehenden Wiesen-/und Weidenbereiche als Abstandstreifen mit 3 m zur Einzäunung bzw. mit festgesetzten Obstbaumplantagen zur Eingriffsminderung bezüglich der Wirkung auf das Landschaftsbild können wie bisher als Wiese/ Weide und in pflegerischer Weise weiter genutzt werden. Zu den geplanten Obstbäumen sind dabei geeignete (entsprechend große und kräftige) Schutzvorkehrungen zu treffen.

6.3 Pflanzgebote nach § 178 und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

6.3.1 Pflanzgebot mesophile Hecke -Hecke aus Straucharten hier 1-reihig, vgl. Kennzeichnung m. Linien im Plan
Pflanzqualität: Sträucher 2xv. 60-100 cm autochthone Pflanzqualität Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland, Pflanzabstände innerhalb der Reihe ca. 1,2 m. Es sind geeignete Maßnahmen zum Verbleibschutz zu ergreifen (wie Besprühen von Pflanzen m. Trico). Der unmittelbare Umgriff der Pflanzungen (Radius: ca. 50 cm) ist in den ersten vier Jahren ab Pflanzung einmal jährlich (frühestens im Juli) auszumähen. Gehölzausfälle sind umgehend in gleicher Qualität und Quantität zu ersetzen.

Geeignete Gehölze
Die neu zu pflanzenden Hecken sollen in Anlehnung an die potent natürliche Vegetation folgende Gehölze enthalten:

Straucharten	Hartriegel
Cornus sanguinea	Pfaffenhütchen
Euonymus europaeus	Liguster
Ligustrum vulgare	Schliehe
Prunus spinosa	Hundsrose u.a.
Rosa canina	Kreuzdorn
Rhamnus cathartica	Wolliger Schneeball
Verbium lantana	

Falls Gehölzarten aus der Liste aus Vorkommensgebiet 3 nicht ausreichend verfügbar sind, können ggfs. die Stückzahlen anderer, verfügbarer Arten aus dieser Liste erhöht werden. Weitere Erläuterung siehe dazu in der Begründung.

6.3.2 Obstbaum möglichst alte robuste Sorten, Hochstamm mind. STU 8-10 cm bzw. alternativ Wildobst
Die Bäume sind durch Pfählen zu stützen und durch geeignete Maßnahmen vor Verbleib zu schützen. Streubestimmte Entwicklungs- und Pflegeschritte sind erlaubt und gewünscht.

6.4 Grünflächen in der gepl. Freiflächenphotovoltaikanlage

6.4.1 extensive Wiesenstreifen zur Einzäunung außerhalb der Baugrenze

6.4.2 Textliche Festsetzung: Der Solarpark ist insgesamt innerhalb der Einzäunung (vgl. planliche Festsetzung 8.2) als extensive Wiese zu entwickeln und zu pflegen. Dabei sind geschottete bzw. gekieste Zufahrten bzw. Vorbereiche auch innerhalb der Baugrenzen bis zu den Technikgebäuden/ Stationen möglich.

Textliche Festsetzung zur Gestaltung und Pflege extensiven Wiesenflächen insgesamt in der eingezäunten Freiflächenphotovoltaikanlage: Gestaltung: Die als extensive Wiese geplanten Flächen innerhalb der eingezäunten Anlage sind mit zertifiziertem, regionalem Saatgut Region 19 Oberpfälzer und Bayer. Wald, Produktionsraum 5, Typ „Frischwiese“ bzw. „Standard“ oder speziellen Solarparkmischungen wie „Nr. 24 Mischung Solarpark“ Fa. Rieger-Hofmann bzw. „Sondermischung PV“ Fa. Saaten Zeller oder gleichwertig anzusähen.
Es ist eine Mischung aus 30 % Wildblumen/Kräutern und 70 % Wildgräsern zu verwenden (Ansaatstärke 3,0 g/m², zzgl. 2,0 g/m² Schnellbegrünung und 5,0 g/m² Füllstoff zum Hochmischen auf 10 g/m² bei kompletter Neuanfaat).

Die Wiese ist in den ersten 3-5 Jahren durch 3-malige Mahd/Jahr mit Mähgutabfuhr auszuhägen. Weitere Pflege: Anschließend ist die Fläche dauerhaft 1- bis 2-mal jährlich zu mähen. Die erste Mahd ist frühestens am 15. Juni, die 2. Mahd ca. 6-8 Wochen später entsprechend Aufwuchsmenge durchzuführen. Innerhalb des Gültigkeitsbereichs müssen mehrere jährlich wechselnde Altrastbereiche als Winterstruktur bleiben auf die mind. 10 bis 20 % der Fläche. Ein Schlegeln der Fläche ist nicht erlaubt. Das Mähgut ist abzuführen. Eine Düngung bzw. ein chemischer Pflanzenschutzmitteleinsatz sind grundsätzlich nicht erlaubt.
Alternativ zur Pflegemaßnahme ist eine extensive Beweidung (gemäß Arbeits-hilfe LFL) mit Schafen möglich. Dies ist mit max. 1 GV besser 0,7 GV während der Vegetationszeit möglich. Eine Zufütterung ist unzulässig. Eine ganzjährige Standweide ist dafür nicht geeignet. Alternativ ist auch ein Durchziehen des Wanderschäfers ohne Pflerchen möglich.

6.5 Umsetzung/ Sicherung
Es sind mind. die Pflanzabstände laut AGBGB für Pflanzungen einzuhalten. Die gründerorientierten Maßnahmen und die Anlage der Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung des Vorhabens folgenden Vegetationsperiode umzusetzen. Der Abschluss der Erstellung der Ausgleichsmaßnahmen/ Grünordnungsmaßnahmen ist dem Landratsamt mitzuteilen, damit eine Abnahme erfolgen kann. Nachweise (z. B. durch Lieferscheine, Fotos) sind bereitzuhalten.
Die Ausgleichsflächen sind durch die Gemeinde dem Landratsamt für Umwelt zu melden. Je ein Abdruck der Meldung ist an die Untere Naturschutzbehörde weiterzuleiten. Die Sicherung der Ausgleichsflächen erfolgt im Rahmen des Durchführungsvertrags.

6.6 Schutz des Oberbodens
Der anstehende Oberboden ist zu schonen. Das Erdreich, das im Zuge der Fundamentierungsarbeiten usw. gegebenenfalls entnommen wird, ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern. Das Material kann insgesamt flächig wieder aufgebracht werden im eingezäunten Bereich der Anlage, nicht im Bereich der rahmenden Grünflächen.

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN –Rückbau

7.1 Die Nutzung ist ausschließlich mit Zweckbestimmung, für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien – Sonnenenergie inklusive der Sonderregelungen für Speicher nach § 249 a BauGB und § 14 (4) BauNVO) zulässig. Nach einer Nutzungsaufgabe ist die Anlage durch den Betreiber oder dessen Rechtsnachfolger zurückzubauen. Zur Sicherstellung des Rückbaus erfolgt eine vertragliche Regelung in einem städtebaulichen Vertrag/Durchführungsvertrag

8. SONSTIGE PLANZEICHEN/ PLANLICHE FESTSETZUNGEN

8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

8.2 Zaunlinie neu/ Einfriedungen
Zulässig sind alle Arten von Metallzäunen (Stabgitter, Maschendraht-zaun) zur Sicherung der Anlage bis max. 2,3 m Höhe, dabei sind nur Zäune ohne massive Sockelausbildung (d. h. mit Einzelfundamenten) zulässig; der Zaun muss einen Bodenabstand von 15 - 20 cm aufweisen auf 90 % der Länge, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

- Flurstücksnummer
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Gebäude
- Gehölze ca. nachrichtlich außerhalb
- Nutzungsgrenze (Acker/Grünland laut Vermessung)
- Höhenlinien laut Vermessung

9. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

9.1 Zulässigkeit der Techn. Anlagen/ Nebenanlagen
Es sind Solar-Module in fest aufgeständerter Bauweise (Metallkonstruktion) mit Punktfundamenten (z. B. Schraubfundamenten) zulässig. Anlieghöhe bis max. 3,5 m über OK natürliches Gelände.
Nebengebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen sind mit max. Wandhöhe von 3,5 m über OK natürliches Gelände innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Es sind keine weiteren Dachformen oder zusätzliche Dacheindeckungen geplant für die Technikgebäude/ Stationen, sondern nur Flachdächer, um die Höhe gering zu halten.

9.2 Werbeanlagen
Werbeanlagen und Hinweisschilder müssen so gestaltet sein, dass sie sich nach Maßstab, Art, Werkstoff und Farbe in das Gesamterscheinungsbild einfügen. Sie sind nur als Informationstafeln am Zaun im Umfeld der Zufahrt zulässig. Fremdproduktwerbung ist nicht zulässig. Die Ansichtshöhe darf max. 2 m betragen.

10. TEXTLICHE HINWEISE

10.1 Bodenversiegelung und Umgang mit Regenwasser
Innerhalb der Anlage im eingezäunten Bereich sind Bedarfzufahrten jeweils nur mit wasserdurchlässigen Belägen wie wassergebundene Decken/ Kies- u. Schotterflächen bzw. Schotterterrassen zulässig. Oberflächenwasser sind möglichst großflächig über die belebte Bodenzonen (Ansaatflächen) zu versickern. Eine Verwendung von Blechdächern ist nicht zugelassen/vorgesehen. Für die Gestelle sind Unterkonstruktionen mit reduziertem Korrosionsraten/Materialieinträgen von Zink in den Boden zu verwenden wie z. B. Zink-Magnesium-Unterkonstruktionen.

10.2 Denkmalschutz
Hinweis: eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalenschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

10.3 Land- und forstwirtschaftliche Nutzung
Es wird darauf hingewiesen, dass die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzt und somit Emissionen aus der Landwirtschaft (z. B. auch durch Staub bei Bodenbearbeitung, bei der Ernte oder der praxisüblichen Ausbringung von Produktionsmitteln usw.) hinzunehmen sind. Reinigungskosten dürfen nicht auf die umliegenden Landwirte abgewälzt werden.
Aufgrund der gepl. Abstände zu den Waldgrundstücken ist die Gefahr des Windwurfs oder -bruchs bzw. des Baumfalls auf die Ränder der Freiflächenphotovoltaikanlage gering. Hierzu werden die Anwohner/ Bewirtschafter von der Haftung und Entschädigung durch den Vorhabenbetreiber ausgeschlossen bei möglichen Sachschäden an der Anlage, die im Rahmen ordnungsgemäßer forstwirtschaftlicher Nutzung entstehen (außer bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz).

10.4 Entsorgung und Rückbau
Rückgebäude Module sowie Schadmödele sind unter Einhaltung der Vorgaben des KrWG und des ElektroG einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen. Dabei sind die betroffenen Module einer zertifizierten Erstbehandlungsanlage im Sinn des § 21 ElektroG zuzuführen. Im Einzelfall hat eine Abstimmung zur Entsorgung mit dem Landratsamt Passau, Sachgebiet 52 – Abfallrecht zu erfolgen.

10.5 Brandschutz
Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes ist ein Feuerwehrschiüssel-depot nicht zwingend erforderlich. Sollte dies durch den Betreiber freiwillig errichtet werden, ist dieses Feuerwehrschiüsseldepot „Klasse I“ formlos durch den Betreiber rechtzeitig vor Nutzungsaufnahme über die Brandschutzdienststelle zu beantragen.
Ein Ansprechpartner mit öffentlichem Aushang ist für die Einsatzkräfte nicht erforderlich. Falls durch den Betreiber gewünscht wird, kann eine Objektinformation nach Vorgabe der DIN 14095 kann dies durch die Brandschutzdienststelle bei der ILS Passau hinterlegt werden.
Bezüglich Zugängen und Zufahrten gelten die Vorgaben der BayBO Art 5 in Verbindung mit den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken (DIN 14050; Fassung 02/2007). Die baulichen Anlagen (z. B. Trafostationen) müssen für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast10t) über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.

vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan "Sondergebiet Solarpark Hufnagel", Markt Hofkirchen, Landkreis Passau

Markt Hofkirchen, Landkreis Passau
Maßstab 1: 1.000
26.08.2024

Verfahrensvermerk
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.07.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentliche Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

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

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

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Sitzung beschlossen.

Markt Hofkirchen, den Josef Kuhner, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt
Markt Hofkirchen, den Josef Kuhner, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtfolgung des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Hofkirchen, den Josef Kuhner, Erster Bürgermeister

Planungsbüro Inge Haberl
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin
Deggendorfer Str. 32, 94522 Wallersdorf
Tel.: (09933) 902013, Fax: (09933) 902014
Inge.Haberl@t-online.de