

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 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 Sondergebiets dienen
- 1.1.2** Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebiets 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 Sonnenenergienutzung
Max. bebaubare Fläche für Betriebsgebäude (laut Festsetzung 1.1.2) in m ² innerhalb d. Baugrenzen	Wandhöhe (WH in m) Anlagenhöhe (AH in m)
Höhe baulicher Anlagen: Wandhöhe WH= 3,5 m und Anlagenhöhe AH = 3,5 m als Höchstmaß für Nebenanlagen u. Techn. Anlagen über OK Ur-Gelände	
Abstand der Modulfläche vom Boden/Gelände: mind. 80 cm Abstand zwischen den Modulstreifen: mind. 3 m besonnte Streifen, Festgesetzte GRZ ± 0,5 (bezogen auf die eingezäunte Fläche)	

- 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. VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 4.1 besteh. asphaltierte öffentliche Straße außerhalb nachrichtlich
- 4.2 Ca geplante Ein- bzw. Ausfahrten/ Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 4, 11 und Abs 6 BauGB)
- 5. GRÜNRÜDUNG/ 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)
- 5.1 Laut Hinweisen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr in Abstimmung mit dem Bayer. Staatsministerium f. Wissenschaft und Kunst, für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, für Umwelt und Verbraucherschutz sowie für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 10.12.2021 „Bau- und landschaftsplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ ist im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung der eingriffsmindernden Maßnahmen keine gesonderte Festlegung von Ausgleichsflächen/ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) zum Sondergebiet erforderlich.
Die berücksichtigten Maßnahmen zur Eingriffsminderung und ökologischen Gestaltung/Pflege innerhalb der eingezäunten Anlage und in den umgebenden, eingepplanten rahmenden Grünflächen sind hierzu auch in Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau und bezüglich der Schutzgüterbeurteilung geeignet/ausreichend.
- 5.2 Extensivwiesen, Saumzonen in und um die eingezäunte Anlage
- 5.2.1 extensive Wiesenstreifen außerhalb der eingezäunten Anlage und außerhalb der Baugrenze

- 5.2.2 Textliche Festsetzung: Der Solarpark ist insgesamt innerhalb der Einzäunung (vgl. planliche Festsetzung 8.2) als extensive Wiese zu entwickeln und zu pflegen. Dabei sind geschnittene bzw. gekieste Zufahrten bzw. Bereiche auch innerhalb der Baugrenzen bis zu den Technikgebäuden/ Stationen möglich.
- 5.2.3 Textliche Festsetzung zur Gestaltung und Pflege extensiven Wiesenflächen insgesamt in der eingezäunten Freiflächenphotovoltaikanlage und in den rahmenden Grünflächen:
Gestaltung: Die als extensive Wiese geplanten Flächen sind mit zertifiziertem, regionalem Saatgut Region 19 Oberpfälzer und Bayer. Wald, Produktionsraum 5, Typ „Frischwiese“ bzw. „Standard“ oder speziellen Solarparkmischungen zu impfen nach vorheriger Vorbereitung durch tiefe Mahd, Schützen oder Bearbeitung mit Wiesenegge.
Vorbereitend zur Impfung ist die bestehende Wiese erst durch 3-malige Mahd/Jahr über 2 Jahre mit Mähgutabfuhr auszunehmen. Es ist eine Saatgutmischung aus regional erzeugtem Wildpflanzenaatgut, zertifiziert nach Zulassungsvoraussetzungen des Saatgutverkehrssetzes m. gesicherter deutscher Herkunft „WVW-Regiosaat“ zu verwenden- entweder Typ „Frischwiese“ bzw. „Standard“ oder spezielle Mischungen wie „Nr. 24 Mischung Solarpark“ Fa. Rieger-Hofmann bzw. „Sondermischung PV“ Fa. Saaten Zeller oder gleichwertig.
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), hier für die Impfung sind dabei ca. 20 bis 25 % der Fläche anzusetzen für die einzubringende Saatgutmenge.
Weitere Pflege: Anschließend ist die Fläche dauerhaft 1- bis 2- mal jährlich zu mähen. Die erste Mahd ist frühestens ab 15. Juni, die 2. Mahd ca. 6-8 Wochen später entsprechend Aufwuchsmenge durchzuführen. Innerhalb des Geltungsbereichs müssen mehrere jährlich wechselnde Altgrasbereiche 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 Pflanzenschutzmittelinsatz sind grundsätzlich nicht erlaubt.
Alternativ zur Pflegemaßnahme ist eine extensive Beweidung (gemäß Arbeitshilfe (L) 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.
- 5.3 Pflanzgebote nach § 178 und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- 5.3.1 Pflanzgebote mesophile gemischte Hecke
Hecke aus Straucharten (knapp 90%) und Baumarten 2. Ordnung (mindestens 10%) überwiegend 3-reihig vgl. Kennzeichnung der Anzahl der Reihen mit Linien im Plan
- 5.3.2 Pflanzgebote mesophile Strauchhecke
1-reihig vgl. Kennzeichnung im Plan
- 5.3.3 Textliche Festsetzungen zu Heckenpflanzungen:
Mindestpflanzqualitäten: Sträucher 2xv. 60-100 cm bzw. Baumarten als 2xv. Heister 100-150 cm autochthone Pflanzqualität Vorkommensgebiet 3, Süddeutsches Hügel- und Bergland, Pflanzabstände innerhalb der Reihe i. d. Reihe 1,5 m und zwischen den Reihen 1,0 m. Es sind mindestens die Pflanzabstände laut ADBGB für Pflanzungen einzuhalten und geeignete Maßnahmen zum Verbleiberschutz zu ergreifen (wie z.B. Besprühen von Pflanzungen 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 zur rahmenden Eingrünung sollen in Anlehnung an die potent. natürliche Vegetation folgende Gehölze enthalten:
- | | |
|--------------------|---------------------|
| Straucharten: | Hatrinigel |
| Cornus sanguinea | Pflaferhütchen |
| Eunymus europaeus | Liguster |
| Ligustrum vulgare | Schlehe |
| Prunus spinosa | Hundsrose u.a. |
| Rosa canina | Kreuzdorn |
| Rhamnus cathartica | Wolliger Schneeball |
| Viburnum lantana | |
- Bäume 2. Ordnung / Wildobst
Acer campestre
Carpinus betulus
Malus silvestris
Pyrus communis
Prunus avium
Hainbuche
Wildapfel
Wildbirne
Vogelkirsche
- 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.
- 5.3.4 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 Verbiss zu schützen. Streubestimmte Entwicklungs- und Pflegeschnitte sind erlaubt und gewünscht.
- 5.4 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.



- 5.5 Umsetzung
Die grünordnerischen Maßnahmen - hier Pflanzung und Beginn der Ausmagerung- sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme der Anlage umzusetzen. Der Abschluss der Erstellung der Grünordnungsmaßnahmen (Pflanzungen als Teil 1 und hier nach erfolgter Ausmagerung und Impfung Teil 2) ist dem Landratsamt anzuzeigen, damit eine Abnahme erfolgen kann. Nachweise (z.B. durch Liefer-scheine, Fotos) sind dazu vorzulegen/bereitzustellen. Die Sicherung erfolgt im Rahmen des Durchführungsvertrags.
- 6 SONSTIGE FESTSETZUNGEN –Rückbau**
- 6.1 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 Nutzungsauflage ist die Anlage durch den Betreiber oder dessen Rechtsnachfolger zurückzubauen. Zur Sicherstellung des Rückbaus erfolgt eine vertragliche Regelung in einem städtebaulichen Vertrag/ Durchführungsvertrag
- 7 SONSTIGE PLANZEICHEN PLANLICHE FESTSETZUNGEN**
- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)
- 7.2 Zaunlinie neu/ Einfriedungen
Zulässig sind alle Arten von Metallzäunen (Stabgitter-, Maschendrahtzäunung) 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 Grundstückgrenze
- Gemeindegrenze
- Gehölze ca. nachrichtlich außerhalb
- Straßenverlauf Gemeindeverbindungsstraße ca. nachrichtlich außerhalb
- Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet

- 8 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 8.1 Zulässigkeit der Techn. Anlagen/ Nebenanlagen**
Es sind Solar-Module in fest aufgeständerter Bauweise (Metallkonstruktion) mit Punktfundamenten (z.B. Schraubfundamenten) zulässig. Anlagenhöhe bis max. 3,5 m über OK natürliches Gelände. Nebengebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebiets 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 Dachdeckungen geplant für die Technikgebäude/ Stationen, sondern nur Flachdächer, um die Höhe gering zu halten.
- 8.2 Werbeanlagen und Beleuchtung**
Werbeanlagen und Hinweisschilder müssen so gestaltet sein, dass sie sich nach Maßstab, Art, Werkstoff und Farbe in das Gesamtschaubild einfügen. Sie sind nur als Informationsauflagen am Zaun im Umfeld der Zufahrt zulässig. Fremdproduktwerbung ist nicht zulässig. Die Ansichtsfläche darf max. 2 m² betragen.
Eine Beleuchtung der Flächen des „SO“ ist unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO).
- 9 TEXTLICHE HINWEISE**
- 9.1 Bodenverfestigung und Umgang mit Regenwasser**
Innerhalb der Anlage im eingezäunten Bereich sind Bedarfszufahrten jeweils nur mit wasserdurchlässigen Belägen wie wassergebundene Decken/ Kies- u. Schotterflächen bzw. Schotterrasen zulässig. Oberflächenwasser sind möglichst großflächig über die belabte Bodenzone (Ansaatflächen) zu versickern. Eine Verwendung von Blechdächern ist nicht zugelassen/vorgesehen. Für die Gestelle sind Unterkonstruktionen mit reduziertem Korrosionsraten/Materialerträgen von Zink in den Boden zu verwenden wie z.B. Zink-Magnesium-Unterkonstruktionen.
- 9.2 Denkmalschutz**
Hinweis: eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
- 9.3 Land- und forstwirtschaftliche Nutzung**
Es wird darauf hingewiesen, dass die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage an landwirtschaftlich genutzte Flächen grenzt 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 Angrenzer/ Bewirtschafter von der Haftung und Entschädigung durch den Vortraberträger ausgeschlossen bei möglichen Sachschäden an der Anlage, die im Rahmen ordnungsgemäßer forstwirtschaftlicher Nutzung entstehen (außer bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz).
- 9.4 Entsorgung und Rückbau**
Rückbaute Module sowie Schadmodule sind unter Einhaltung der Vorgaben des KrVG 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.
- 9.5 Brandschutz**
Zugänglichkeit: Sperrvorrichtungen zum Gelände und zu Gebäuden sind zulässig, wenn die Feuerwehr diese öffnen kann. Dies ist vom Betreiber mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Vorfeld abzustimmen. Es ist vom Betreiber sicherzustellen, dass im Schadensfall die Anlage stromlos geschaltet wird. Für die gewaltlose Zugänglichkeit sollte in Absprache mit dem zuständigen Sachverwalter und der örtlichen Feuerwehr ein Feuerwehrschießdepot Typ 1 (nicht VdS anerkannt) am Zufahrtstor vorgesehen werden. Ein Zugang zum Gelände mittels eines Feuerwehrschießdepot (FSD 1) wird ausdrücklich nicht gefordert, kann jedoch auf freiwilliger Basis durch den Betreiber nach Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle beantragt werden. Ein Zugang zu Gebäuden kann aus haftungsrechtlichen Gründen nicht zugestimmt 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. Um einen Ansprechpartner im Schadensfall erreichen zu können muss am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit des Verantwortlichen für die Anlage angebracht sein und der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt werden.

vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Sondergebiet Solar Oberlangrain",
Markt Hofkirchen, Landkreis Passau

Markt Hofkirchen, Landkreis Passau
13.03.2024
Maßstab 1: 1.000

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss vom 25.07.2023; ortsüblich bekannt gemacht am (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

2. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf vom in der Zeit bis ortsüblich bekannt gemacht am (§ 3 Abs. 1 BauGB).

3. Frühzeitige Unterrichtung der Behörden/Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) zum Vorentwurf vom in der Zeit bis

4. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Entwurfes vom in der Zeit vom bis ortsüblich bekannt gemacht am

5. Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf vom in der Zeit vom bis

6. Der Gemeinderat hat am den Bebauungs- und Grünordnungsplan samt Begründung in der Fassung vom als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Markt Hofkirchen, den Josef Kufner, Erster Bürgermeister (S)

7. Die Richtigkeit vorstehender Verfahrensvermerke wird bestätigt und der vorhabenbezogene Bebauungs- u. Grünordnungsplan "Sondergebiet Solar Oberlangrain" wird hiermit ausfertigt.

Markt Hofkirchen, den Josef Kufner, Erster Bürgermeister (S)

9. Der Satzungsbeschluss für diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich 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 Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

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