

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 Grundordnungsplans 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 (Wächterhäuschen, Transformatoren, sonst. Betriebsgebäude) und Speicher und c) Einfriedungen, die der Zweckbestimmung des Sondergebiets 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 Grundstückflächen (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 Feisetzung 1.1.2) in m ² innerhalb d. Baugrenzen	Wandhöhe (WH in m) Anlagenhöhe (AH in m)

2.1 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 Modulische vom Boden/Gelände: mind. 80 cm
Abstand zwischen den Modulischen mind. 3 m besonnte Streifen
Festgesetzte GRZ 0,5

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. GRÜNRÜNDUNG/ GRÜNFLÄCHEN
(§ 6 Abs. 2 Nr. 6 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 landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ ist im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung der eingriffsminimierenden 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, eingeplanten 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 geschotterte bzw. gekieste Zufahrten bzw. Vorbereiche 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, Schlitzen oder Bearbeitung mit Wiesenegge. Vorbereitend zur Impfung ist die bestehende Kleegrasfläche erst durch 3-malige Mahd/Jahr über 2 Jahre mit Mähgutabfuhr auszuhägen. Es ist eine Saatgutmischung aus regional erzeugtem Wildpflanzenaatgut, zertifiziert nach Zulassungsvoraussetzungen des Saatgutverkehrsgesetzes m. gesicherter deutscher Herkunft „WWW-Regiosaat“ zu verwenden- entweder Typ „Frischwiese“ bzw. „Standard“ oder spezielle Mischungen wie „Nr. 24 Mischung Solarpark“ Fa. Rieger-Hofmann bzw. „Sondermischung P+V“ Fa. Saaten Zeller oder gleichwertig. Es ist eine Mischung aus 30 % Wildblumen/Kräutern und 70 % Wildgräsern zu verwenden (Ansatzstärke 3,0 g/m², zzgl. 2,0 g/m² Schnellbegrünung und 5,0 g/m² Füllstoff zum Hochmischen auf 10 g/m² bei kompletter Neuanssaat), hier für die Impfung sind dabei ca. 20 bis 25 % der Fläche anzusetzen für die einbringende Saatgutmenge.
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 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 Pflanzenschutzmitteleinsatz sind grundsätzlich nicht erlaubt.
Alternativ zur Pflegemaß ist eine extensive Beweidung (gemäß Arbeitshilfe (LH) 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 Pferchen möglich.

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

5.3.1 Pflanzgebote mesophile gemischte Hecke
Hecke aus Sträuchern (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 2zv. 60-100 cm bzw. Baumarten als 2zv. Heister 100-150 cm autochthone Pflanzqualität Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland, Pflanzabstände innerhalb der Reihe i. d. Regel 1,5 m und zwischen den Reihen 1,0 m. Es sind mindestens die Pflanzabstände laut AGBG für Pflanzungen einzuhalten und geeignete Maßnahmen zum Verbisschutz zu ergreifen (wie z.B. 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. Gehölzauffälle 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:	Hartrieegel
Cornus sanguinea	Pfaffenhütchen
Euonymus europaeus	Liguster
Ligustrum vulgare	Schlehe
Prunus spinosa	Hundsrose u.a.
Rosa canina	Kreuzdorn
Rhamnus cathartica	Woliger Schneeball
Viburnum lantana	

Bäume 2. Ordnung / Wildobst	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus silvestris	Wildapfel
Pyrus communis	Wildbirne
Prunus avium	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. Streubstigmatische Entwicklungs- und Pflegechnitte 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 fähig wieder aufgebracht werden im eingezäunten Bereich der Anlage, nicht im Bereich der rahmenden Grünflächen.

5.5 Umsetzung
Die grundordnerischen 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 Lieferscheine, Fotos) sind dazu vorzulegen/bereitzuhalten. Die Sicherung erfolgt im Rahmen des Durchführungsvertrags.

6. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSSCHUTZ (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

6.1 Bodendenkmal laut Bayer. Denkmalleist mit Bezeichnung D-2-7344-0269 Siedlung des Endneolithikums und der frühen Bronzezeit

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 Vertrags/ Durchführungsvertrag.

8. SONSTIGE PLANZEICHEN/ PLANLICHE FESTSETZUNGEN

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

8.2 Zaunlinie neu/ Einfriedungen
Zulässig sind alle Arten von Metallzäunen (Stabgitter-, Maschendrahtzaun) 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

- 664 Flurstücksnummer
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Gebäude
- Silo
- Ca. Gehölzbestand bzw. Wald außerhalb nachrichtlich
- Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet

9. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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 Grundstückfläche zulässig. Es sind keine weiteren Dachformen oder zusätzliche Dachendeckungen geplant für die Technikgebäude/ Stationen, sondern nur Flachdächer.

9.2 Werbeanlagen und Beleuchtung
Werbeanlagen und Hinweisschilder müssen so gestaltet sein, dass sie sich nach Maßstab, Art, Werkstoff und Farbe in das Gesamterscheinungsbild einfügen. Sie sind nur als Informationssteine am Zaun im Umfeld der Zufahrt zulässig. Fremdproduktwerbung ist nicht zulässig. Die Ansichtfläche 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)

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 Bodzone (Ansaafflächen) zu versickern. Eine Verwendung von Blechdächern ist nicht zugelassen/vorgesehen. Für die Gestelle sind Unterkonstruktionen mit reduziertem Korrosionsraten/Materialienträgen von Zink in den Boden zu verwenden wie z.B. Zink-Magnesium- Unterkonstruktionen.

10.2 Denkmalschutz
Hinweis: Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

10.3 Land- und forstwirtschaftliche Nutzung

Es wird darauf hingewiesen, dass die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage an landwirtschaftlich genutzte Flächen angränzt 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 Vorhabenträger 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

Rückbaule Module sowie Schadmodule 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

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 Sachverständigen und der örtlichen Feuerwehr ein Feuerweherschlüssel-depot Typ 1 (nicht VdS anerkannt) am Zufahrtstor vorgesehen 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 14090, 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 Grundordnungsplan "Sondergebiet Solarpark Eben", Markt Hofkirchen, Landkreis Passau
12.03.2024 Maßstab 1: 1.000

Verfahrensvermerke	1. Aufstellungsbeschluss vom 21.11.2023, ortsüblich bekannt gemacht am (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
	2. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf vom in der Zeit von 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. Billigungs- und Auslegungsbeschluss Mit Beschluss des Gemeinderats vom wurde der Entwurf des Bebauungs- und Grundordnungsplans vom gebilligt. Gleichzeitig wurde der Auslegungsbeschluss gefasst.
	5. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Entwurfes vom in der Zeit bis ortsüblich bekannt gemacht am
	6. Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf vom in der Zeit bis
	7. Der Gemeinderat von Hofkirchen hat am den Bebauungs- und Grundordnungsplan mit Begründung in der Fassung vom als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Markt Hofkirchen, den	Josef Kufner, Erster Bürgermeister (5)
Markt Hofkirchen, den	Josef Kufner, Erster Bürgermeister (5)
Markt Hofkirchen, den	Josef Kufner, Erster Bürgermeister (5)
Markt Hofkirchen, den	Josef Kufner, Erster Bürgermeister (5)

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

