

Stadt



Hauzenberg

BEBAUUNGSPLAN

„SO – Solarpark Eitzingerreut“

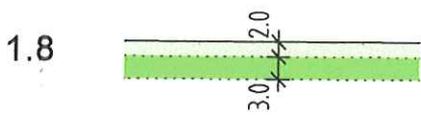
**PLANLICHE UND
TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN**

1.0 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

NUTZUNGSSCHABLONE

SONDERGEBIET	SO § 11, Abs. 2	ANLAGEN FÜR SONNENENERGIE- NUTZUNG	BEZEICHNUNG DER NUTZUNG
GRUNDFLÄCHEN- ZAHL (GRZ)	0,26	Th = 2,80 m Ah = 3,82 m	TRAUFHÖHE VON GEBÄUDEN MAX. 2,80 m HÖHE VON SOLARTISCHEN MAX. 3,82 m

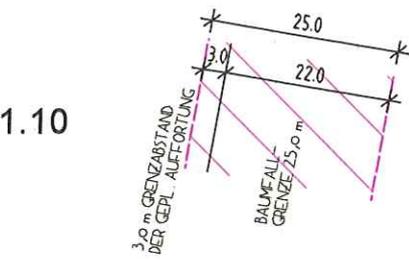
- 1.1  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- 1.2  BAUGRENZE
- 1.3  UMGRENZUNG AUFSTELLFLÄCHE SOLARPARK
- 1.4  GITTERZAUN, h = 2,50 m
- 1.5  EXTENSIVE WIESE AUS AUTOCHTHONEM SAATGUT
- 1.6  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- 1.7  AUFSTELLFLÄCHE KOLLEKTOREN



1.8 RANDEINGRÜNUNG AUS AUTOCHTHONEM FELD-GEHÖLZ (60-100cm); WIRD AUF EINER MAX. HÖHE VON 2,0 m GEHALTEN; 3 PFLANZREIHEN; 2,0 m PFLANZABSTAND ZUM NACHBARGRUNDSTÜCK; AUSBILDUNG ALS WIESENSAUM

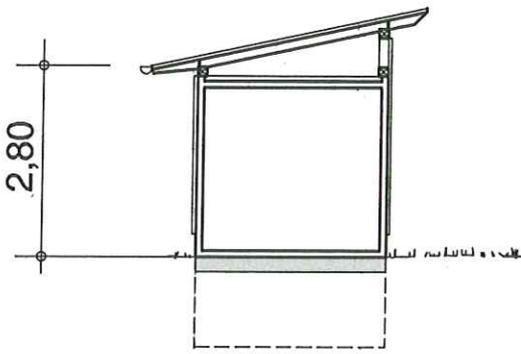


1.9 GEPLANTES GEBÄUDE



1.10 25,0 m BAUMFALLGRENZE MIT ANGABE DES GRENZABSTANDES DER GEPLANTEN AUFFORSTUNG ZUR GRUNDSTÜCKSGRENZE

REGELQUERSCHNITTE



GEBÄUDE / NEBENGEBÄUDE

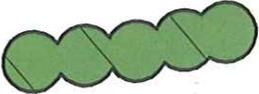
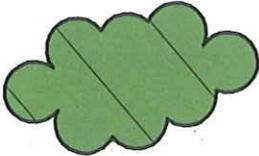
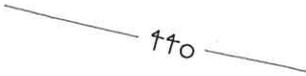
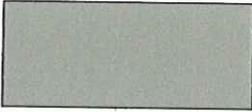
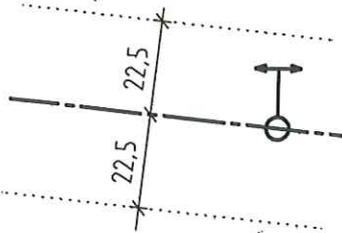
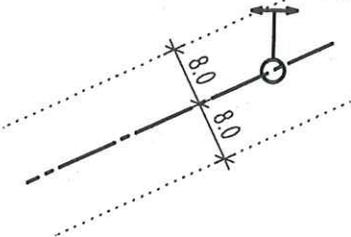
- FLACH-, PULT- ODER SATTELDACH
- NACHNEIGUNG MAX. 15°
- FLACHDACH ALS EXTENSIVES GRÜNDACH
- TRAUFHÖHE (Th) MAX. 2,80 m AB NATÜRLICHEM GELÄNDE



KOLLEKTOR-EINHEIT

- STÄNDERTISCHE AUS METALL
- ANLAGENHÖHE (Ah) MAX 3,82 m AB NATÜRLICHEM GELÄNDE

2.0 PLANZEICHEN ALS HINWEISE

- 2.1  BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE UND GRENZSTEINE
- 2.2  BEST. HECKENSTRUKTUR
- 2.3  BEST. EINZELBÄUME
- 2.4  BEST. MISCHWALD
- 2.5 1120 FLURNUMMER
- 2.6  HÖHENSCHICHTLINIE (ENTNOMMEN AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE BAYERN DES BAYER. LANDESMESSEAMTES)
- 2.7  BEST. GEBÄUDE
- 2.8  EIN-/AUSFAHRT
- 2.9  BEST. 110 kV FREILEITUNG MIT MASTEN
- 2.10  BEST. 20 kV FREILEITUNG MIT MASTEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt die Stadt Hauzenberg für das Grundstück Flur-Nr. 1230 Gemarkung Rassberg folgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

1. Art der baulichen Nutzung

SO Solarpark

Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

0,26

GRZ (Grundflächenzahl)

3. Zweckbestimmung der baulichen Anlage

Die Zweckbestimmung des Sondergebietes dient ausschließlich Erneuerbarer Energien an der Stromversorgung.

4. Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO

1) Gestaltung des Trafogebäudes:

- 1.1 Das Gebäude ist mit Pult- oder Satteldach und einer Dachneigung von max. 15° auszuführen. Zugelassen ist auch ein Flachdach mit Dachbegrünung.
- 1.2 Die Außenwände des Gebäudes sind als verputzte Wände mit gedeckten Farben herzustellen.

2) Aufständerung der Solar-Freianlage:

- 2.1 Aufständerungen von Solartischen sind aus Metall herzustellen. Die Gründung hat mit Erdnägeln zu erfolgen.
- 2.2 Zufahrten und Betriebswege sind wasserdurchlässig als Schotterrasenflächen oder mit wassergebundener Decke zu befestigen.

3) Werbeanlagen:

- 3.1 Werbeanlagen sind nur als Informationstafeln zulässig.
- 3.2 Die Ansichtsfläche vorne darf max. 2,0 m² betragen.
- 3.3 Leuchtreklame, grelle Farben und Wechsellicht sind unzulässig.

4) Aufschüttungen, Abgrabungen

- 4.1 Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten.
- 4.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer max. Höhenabweichung vom natürlichen Geländeverlauf von 1,00 m zulässig, soweit sie zur Aufstellung der Solarmodule aus technischen Gründen erforderlich sind.
- 4.3 Übergänge zwischen Auffüllungen und Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.

5) Einfriedungen

- 5.1 Einfriedungen sind als Gitterzäune mit einer Höhe von max. 2,50 m zulässig. Die Abstände zu den Grundstücksgrenzen sind im Plan dargestellt
- 5.2 Einfriedungen sind ohne Sockelmauern herzustellen; Umzäunung barrierefrei für Kleinsäuger (Zaunabstand vom Boden mind. 20cm)

5. Weitere textliche Festsetzungen

- 1) Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung dieser baulichen Anlage, sowie bei Veränderung der Oberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer sinnvollen Verwertung bei Rekultivierungsarbeiten im Zuge dieser Baumaßnahme zuzuführen.
- 2) Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Passau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem und geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

Art. 8 Abs. 2 DSchG: „Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

- 3) Die Streifen zwischen den Solartischen sollen als extensive Grünflächen ausgebildet werden. Eine Düngung der Flächen ist nicht zulässig. Anfallendes Mähgut ist abzufahren und ordnungsgemäß zu entsorgen.
- 4) Bezüglich öffentlichem Feldweg ist vor den Baumaßnahmen eine Bestandsaufnahme zu machen.
Außerdem muss die Oberflächenentwässerung entlang der Flur-Nr. 1227 (öffentlicher Feldweg) gewährleistet sein

6. Ergebnisse des Umweltberichtes als textliche Festsetzungen

- 6.1 Vorbelastungen des Landschaftsbildes liegen vor
(110-KV-Hochspannungs-Freileitung sowie 20-KV-Hochspannungs-Freileitung).

Aufgrund der Lage ist die Fläche nicht exponiert und von Weitem – bedingt durch die Tallage sowie durch Eingrünungen – auch nicht besonders einsehbar.
Es handelt sich um stark geneigtes Gelände.

6.2 Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

Laut Regionalplan Region Donau-Wald befindet sich der geplante Solarpark in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten sollen die Eigenart des Landschaftsbildes und charakteristische Landschaftselemente wie

- Naturnahe, artenreiche Wälder
- Wiesentäler
- Trockenrasen, Halbtrockenrasen, Trockengebüsche
- Hochmoore, Niedermoore
- Fließgewässer mit naturnahen Auenbereichen
- Altwässer
- Naturnah stehende Gewässer
- Flachwasser- und Uferbereiche

erhalten werden.

Keines der oben aufgeführten Landschaftselemente trifft auf das Plangebiet zu.

Vielmehr wurde das Plangebiet bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt (Mais-Anbau).

Außerdem sind als Störfelder eine 110-KV-Hochspannungs-Freileitung sowie eine 20-KV-Hochspannungs-Freileitung.

6.3 Die eigentliche Kompensationsberechnung ist in „Begründung und Umweltbericht“ ausführlich dargelegt.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „SO – Solarpark Eitzingerreut“

Ausgleichsbedarf: 3.137,39 m²

Ausgleichsmaßnahmen:

- | | |
|---|-------------------------|
| a) Aufwertung der Aufstellflächen:
aus bisherigem Acker wird extensives Grünland | 0,00 m ² |
| b) Aufwertung aus artenreiche, extensive Wiese mit
autochthonem Saatgut | 3.186,09 m ² |
| c) Aufwertung durch autochthone Bäume und Büsche | 0,00 m ² |

Erläuterung der Ausgleichsmaßnahmen:

Mit den Ausgleichsmaßnahmen wird den Belangen von Natur und Landschaft gegenüber den anderen in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen der Wirtschaft und der Energieversorgung, hier insbesondere durch Verwendung umweltschonender regenerativer Energien, ausreichend Rechnung getragen.

Die Zuordnung der Ausgleichsflächen wird durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

Der rechnerische Überschuss kann die „Beeinträchtigung“ des Landschaftsbildes ausgleichen. Die umweltschonende Montage der Module trägt dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung Rechnung.

a) Feldgehölze an den Grundstücksrändern:

Die neu zu pflanzenden niedrigen Hecken (Qualität: autochthone Gehölze o.B., 60-100cm mit 5-8 Trieben) sollten in Anlehnung an die Bestände der umgebenden Gehölze folgende Arten enthalten, die auf eine max. Höhe von 2,0 m zu halten sind.

Die Eingrünung im Osten, Westen und Norden erfolgt durch einen 5,0 m breiten Grünstreifen, der mit einem 2,0 m breiten Wiesensaum (hin zu den Nachbarn) sowie 3 Pflanzreihen zu bepflanzen ist.

Es sind 2 Pflanzreihen außerhalb des Zaunes und 1 Pflanzreihe innerhalb des Zaunes anzuordnen.

Auswahl der autochthonen Büsche:

Hasel	Wolliger Schneeball
Schlehdorn	Faulbaum
Hunds-Rose	Hainbuche
Sal-Weide	Vogelbeere
Schwarzer Holunder	Feldahorn
Hartriegel	Heckenkirsche

b) Extensive Wiese aus autochthonem Saatgut:

Es entsteht eine große extensive Wiese mit autochthonem Saatgut (Druschgut) im Süden. Hierzu wird das Mähgut in verschiedenen Ernteschritten gewonnen und aufbereitet. Herkunft und Qualität unterliegen einer strengen Kontrolle. Das Druschgut kann zeitlich auf den Baustellenablauf abgestimmt zur Aussaat verwendet werden.

- Dieses Saatgut mit dem eingetragenen Warenzeichen Heudrusch® ist mehr als nur ein Saatgut.
- Neben dem eigentlichen Saatgut sind auch autochthone Diasporen von Moosen, Flechten, Pilzen und Mikroorganismen enthalten.
- So entstehen innerhalb kurzer Zeit neue und artenreiche Lebensräume.

c) Extensive Grünlandfläche bei Solarfläche:

Die Pflanzendecke über der Solarmodul-Konstruktion soll problemlos von Sonnenlicht erfasst werden.

Auf den Flächen darf keine Düngung erfolgen.

Die bisher als Acker genutzte Fläche wird in eine extensiv beweidete Grünlandfläche umgewandelt (in eine Dauerweide mit ca. 1,0 GV Schafbesatz). Damit die Fläche nicht verbuscht, ist je nach Vegetationsentwicklung eine gelegentliche Mahd erforderlich.

Pflege

Die Pflege der Bepflanzung an den Grundstücksrändern ist zu gewährleisten.

a) Feldgehölze an den Grundstücksrändern:

Anpflanzungen und Entwicklung von freiwachsenden Feldgehölzen ausschließlich aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzarten

b) Extensive Wiese aus autochthonem Saatgut:

- Zweimalige Mahd pro Jahr
- Erster Schnitt nicht vor dem 15. Juni
- Vollständiger Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel
- Anpassung des Flächenmanagements nach Erreichung des Entwicklungszieles

c) Extensive Wiese bei Solarfläche:

Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland aus dem Bestand.

Maßnahmen:

- Zweimalige Mahd pro Jahr
- Erster Schnitt nicht vor dem 15. Juni
- vollständiger Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel

Bei abschnittsweiser Realisierung muss auch in zeitlich kurzem Abstand die oben dargestellte Begrünung realisiert werden.

7. Straßenbau

Sämtliche Erschließungsstrassen bestehen bereits.

Lediglich ein kurzer Schotterweg von 5,0 m Länge wird neu gemacht.

8. Geltungsdauer des Solarparks

Das Baurecht ist zunächst auf maximal 21 Jahre bzw. der Lebensdauer der jetzt installierten Modulgeneration zu beschränken. Eine eventuelle Erneuerung der Anlage nach Ablauf der Nutzungsdauer ist zulässig.

Nach endgültiger Aufgabe der Photovoltaiknutzung sind alle Anlagenteile abzubauen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.