

Lageplanausschnitt Solarpark (Flur Nr. 184, Gmrkg. Jahrdorf)

Festsetzungen durch Planzeichen

Nutzungsschablone

Sondergebiet

Grundflächen zahl (GRZ)

	Zweckbestimmung: Anlage zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie Zulässig sind Kollektoren mit Unterkonstruktion, Betriebsgebäude, Übergabestation, Einfriedung	
SO		max. Höhe der Module 3,90m
0,50		

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (15.281m²)

Baugrenze für Module und Nebenanlagen (11.160m²)

Umzäunung mit Maschendrahtzaun (12.138m²)

Entwicklung Extensivwiese mit eingelagertem Nasswiesenanteil
Begrünung gemäß T 2.3 (Mähgutübertragung oder Regiosaatgut);
Pflege durch 2 - maliges Mahd pro Jahr, erster Schnitt nicht vor dem 15.06., 2. Schnitt im September; das Mähgut ist immer abzutransportieren,
keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegel-mulchmähern; jährlich werden 20% der Fläche als Rückzugsbereich belassen (rotierende Brachefläche)

Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen;
Pflanzung einer 2-reihigen Strauchhecke mit standortheimischen Gehölzen gemäß beigefügter Artenliste und Vorgaben in den textlichen Festsetzungen;
Breite der Pflanzzone: 4,00m

Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes;
Einfriedungen, bauliche Anlagen, Geländeveränderungen, Nutzung als Lagerfläche, Freizeitnutzung sind nicht zulässig

Absperrbares Tor / Einfahrt

Ausführung Zufahrt als Schotterrasen

Nachrichtliche Darstellungen, Hinweise

Fläche zum Aufstellen der Solarmodule

Festsetzungen durch Text

T1 Festsetzungen Städtebau

T 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich des Bebaungs- und Grünordnungsplans umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 184 der Gemarkung Jahrdorf und ergibt sich aus der Planzeichnung.

T 1.2 Art der baulichen Nutzung
Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. § 11 Abs. 2 BauNVO.
Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage sowie untergeordneter Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind (Transformator, Wechselrichter) und einer Einfriedung.

T 1.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
-Maximale Modulhöhe 3,90m
-Grundflächenzahl max. 0,50. Die Berechnung bezieht sich auf die Baulandgrenzen
-Mindestabstand zum Boden: >80cm

Benötigte Gebäude wie Trafohaus, Stromspeicher oder ähnliches sind insgesamt mit einer Grundfläche von max. 100 m² und mit einer Wandhöhe von max. 3,20m zulässig.
-Dachneigung: 0-20°
-Dachform: Satteldach, Pultdach, Flachdach

T1.4 Einfriedungen
Das Grundstück ist mit einem Zaun plangemäß einzuzäunen. Zulässig sind Einfriedungen ohne durchlaufenden Zaunsockel. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld sollte ca. 20cm betragen. Die Einhaltung dieses Mindestabstands ist durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu gewährleisten.
Zaunhöhe: max. 2,50m über Gelände.
Zauntore sind in der Bauart der Zaunkonstruktion anzupassen.
Sollte durch die Photovoltaikanlage der Vorkehr gablendet werden, ist der Zaun an dieser Stelle auf 4,00m zu erhöhen und es sind Textilien anzubringen.

T 1.5 Zeitliche Begrenzung der Nutzung und Festsetzung der Folgenutzung
Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde im Durchführungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag (sofern die Stadt Hauzenberg eine Weiterführung der Nutzung nicht beabsichtigt) nach Aufgabe der Photovoltaiknutzung (bis zu 30 Jahre) zum Rückbau der Anlage. Sämtliche bauliche Konstruktionsteile sind dann zu entfernen und Bodenversiegelungen zu beseitigen. Nach Nutzungsende sind die Grundstücke wieder der landwirtschaftlichen Ackernutzung zur Verfügung zu stellen.
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

T2 Festsetzungen Grünordnung

T 2.1 Pflege von Modulen, Aufständerungen, Freiflächen
Die Verwendung von chemischen Mitteln bei der Pflege von Modulen und Aufständerungen ist nicht zulässig.
Gleiches gilt im Hinblick auf den Einsatz von Pestiziden im Bereich der Grünflächen.

T 2.2 Bodenschutz
Die Baustellenbetrieb sind bei geeigneten Witterungsverhältnissen mit ausreichender Tragfähigkeit des Untergrunds durchzuführen oder Anlage von Baustraßen. Für die Verankerung der Module kommen Punkt-/Pfahlfundamente oder Betonaufstellringe zum Einsatz. Nach Beendigung der Bauarbeiten ist der Boden mit geeignetem Gerät (Grubber etc.) wieder aufzulockern.

T 2.3 Anlagen, Anlage von Wiesenflächen innerhalb und außerhalb der Einzäunungen
Die Begrünung von Extensivwiesen und Saumstreifen erfolgt durch Aufringen von samenhaltigem Heumulch-/ Heudrusschmaterial aus der Region (Landkreis Passau).
Die Spenderfläche muss mindestens den Kriterien einer artenreichen Flachlandmähwiese (LRT 6510) entsprechen und frei von Neophyten sein. Die Spenderfläche ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Sollte kein geeignetes Material zur Verfügung stehen, ist eine Aussaat mit Regiosaatgut (Herkunftsregion 19, Bayerischer und Oberpfälzer Wald, Typ Frischwiese, Kräuteranteil mindestens 30%) durchzuführen.
Pflege durch 2 – malige Mahd pro Jahr.
Die erste Mahd ist nicht vor dem 15.06. durchzuführen, die zweite Mahd im September.
Je Mähgang sind 20% der Fläche als Rückzugsbereich zu belassen, die Brachefläichen haben jährlich zu wechseln.
Alternativ ist eine Beweidung mit max. 0,8 – 1,0 GVlha möglich. Jedoch keine Standweide, keine Zufütterung und nur 2-malige Stoßbeweidung im Jahr möglich. Sollte eine Beweidung in Erwägung gezogen werden,
muss eine Beratung beim zuständigen Berater im Landratsamt bzw. beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten durchgeführt werden. Stromkabel müssen so verlegt und die Solarmodule so angeordnet sein, dass eine mögliche Verletzung der Tiere ausgeschlossen werden kann.
Die Wiesenstreifen dürfen nicht als Lagerplatz oder Fahrweg genutzt werden.

T 2.4 Gehölzpflanzungen und -pflege
Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab aus dem Herkunftsgebiet Region 3 (Südostdeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden. Als Zielbiotop wird B 112 - mesophiles Gebüsch festgesetzt. Die Pflanzen für die festgesetzten Gehölzflächen sind aus der nachfolgenden Liste auszuwählen.
Liste der zu verwendenden Gehölze:

Sträucher	
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Gew. Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden. Sträucher: 3-5 Triebe, 60 - 100 cm.
Die Sträucher sind jeweils gruppenweise in Gruppen von 2-5 Exemplaren je Art zu pflanzen.
Pflanzweite in Gehölzpflanzungen: 1,0-1,5m. Es sind mindestens 10 verschiedene Sträucharten zu verwenden.
Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicher zustellen. Höher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd zu reduzieren. Ein Schutz gegen Wildverbiss ist vorzusehen. Dieser muss nach der Anwachsphase (5-6 Jahre) entfernt werden. Für die festgesetzten
Gehölzpflanzungen ist eine Unterhaltszeit von mind. 15 Jahren einzuhalten. Der Rückschnitt nach ca. 15 Jahren darf abschnittsweise auf max. 20m Länge und nicht mehr als einem Drittel der Länge sowie außerhalb der Brutzeit ausgeführt werden. Bei Pflanzungen sind zu
Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen ist im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen zu verzichten.

T 2.5 Maßnahmenumsetzung
Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen hat spätestens in der an die Anlagenfertigstellung anschließenden Pflanz- bzw. Vegetationsperiode zu erfolgen (Pflanzungen vorzugsweise im Herbst und Ansaaten im Frühjahr).

T 3 Sonstige Festsetzungen

T 3.1 Forstwirtschaft
Die geplanten baulichen Anlagen reichen im südlichen Bereich in die Baumfallzone der Waldbestände der Waldgrundstücke mit den Fl.-Nrn. 186 u. 187. Sachschäden durch Baumfall können nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund muss die Haftung der Eigentümer dieser Waldgrundstücke ausgeschlossen werden. Der Haftungsausschluss ist durch privatrechtliche Vereinbarung vor der Errichtung des Solarparks zu sichern.

T 3.2 Landwirtschaft
Der Betreiber grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Steinschlag und mögliche Verschmutzungen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub) entschädigungslos hinzunehmen.
Eine Haftung der angrenzenden Landbewirtschafter ist ausgeschlossen und ist durch privatrechtliche Vereinbarungen zu sichern. Eine Verunkrautung der Fläche während der Nutzungsdauer der Photovoltaikanlage ist zu verhindern.
Der Grünlandaufwuchs ist zu entfernen.

T 3.3 Wasserwirtschaft
Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Öle im Bereich von Trafos und/oder der Wechselrichter) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung VawS) zu erfolgen. Die Verwendung von chemischen Mitteln bei der Pflege von Modulen und deren Aufständerungen ist nicht zulässig.
Bei der Planung und Umsetzung von Photovoltaikanlagen ist der Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von PV-Freiflächenanlagen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) - Stand Januar 2014 - zu beachten.
Besonders ist bei mehreren Modulreihen übereinander zu achten, dass das Niederschlagswasser zwischen den einzelnen Modulreihen abtropfen kann.

T 3.4 Denkmalschutz
Sollten bei den Bauarbeiten Bodendenkmäler, ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalschutz mitzuteilen. Die aufgefundenen Gegenstände sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

T3.5 Lärmschutz
Lärmemissionen, die von der Anlage ausgehen, sind auf ein Minimum zu Beschränken. Bei hohen Lärmemissionen sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Wechselrichter und das Trafogebäude sind, um Emmissionen zu vermeiden, an der zur Bebauung abgewandten Seite des Grundstücks zu errichten.

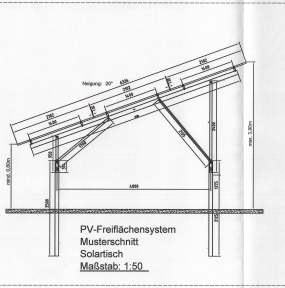
T 3.6 Brandschutz
Etwaige Sperrvorrichtungen zum Gelände und Gebäude sind zulässig.
Dies ist vom Betreiber mit dem Kreisbrandrat im Vorfeld abzustimmen.
Am Zufahrtstor muss deutlich und dauerhaft die Einsichtbarkeit eines Verantwortlichen für die Anlage angebracht sein. Das Zufahrtstor kann mit einem bei der Feuerwehr vorhandenem Hilfsmittel geöffnet werden, z.B. Hydrantenschlüssel.

T4 Hinweise

T 4.1 Bayernwerk Netz GmbH
Im Bereich des Grundstücks befinden sich Kabel der Bayernwerk Netz GmbH.
Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. Befinden sich unsere Anlagen innerhalb der Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am Eingangstor der PV-Anlage ein Schließzweitwerz zu installieren. Die Kosten trägt der Betreiber der PV-Anlage. Den Schließzylinder stellt die Bayernwerk Netz GmbH.
Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, die sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
Für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art ist mit der Bayernwerk Netz GmbH vor Baubeginn ein Ortstermin durchzuführen.
Kontakt:
Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Regen, Pointerstr. 12, 94209 Regen,
Telefon (09921) 955-0, E-Mail: regen@bayernwerk.de

T 4.2 Sonstiges
Aufschüttungen gem. BBodSchG werden nicht durchgeführt.

T 4.3 Abfallrecht
Rückgebaute Module sowie Schadmodule sind unter Einhaltung der Vorgaben des KrWG und des ElektroG einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen. Dabei werden die betroffenen Module einer zertifizierten Erstbehandlungsanlage im Sinn des § 21 ElektroG zugeführt. Im Einzelfall erfolgt eine Abstimmung zur Entsorgung mit dem Landratsamt Passau, Sachgebiet 52 - Abfallrecht.



Präambel

Die Stadt Hauzenberg erlässt aufgrund §§ 1a, 2 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO), der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanZV) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

Verfahrensvermerke

1.Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 06.12.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "SO Solarpark Jahrdorferschacht" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2.Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.01.2023 hat in der Zeit vom 06.06.2023 bis 11.07.2023 stattgefunden.

3.Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.01.2023 hat in der Zeit vom 04.07.2023 bis 07.08.2023 stattgefunden.

4.Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.02.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.03.2024 bis 19.04.2024 beteiligt.

5.Der Entwurf des Bebaungsplanes in der Fassung vom 19.02.2024 wurde mit der Begründung gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.03.2024 bis 16.04.2024 öffentlich ausgelegt.

6.Der Bauausschuss hat im Beschluss vom 15.10.2024 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "SO Solarpark Jahrdorferschacht" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.10.2024 als Satzung beschlossen.

Gudrun Donaubauer (Erste Bürgermeisterin) 25. OKT. 2024

7.Ausgefertigt

Hauzenberg, den 25. OKT. 2024

Gudrun Donaubauer (Erste Bürgermeisterin)

8.Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "SO Solarpark Jahrdorferschacht" wurde am 03.12.2024 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden bei der Stadt Hauzenberg zu jedermanns Einsicht bereit gehalten 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 wird hingewiesen.

Hauzenberg, den 05. DEZ. 2024

Gudrun Donaubauer (Erste Bürgermeisterin)

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan "SO Solarpark Jahrdorferschacht" -Auffertigung Satzungsbeschluss-

Entwurfsverfasser:	Rahner Nicolay	Maßstab: 1:1.000
Vorhabensträger:	Andreas Ranzinger	Stand: 07.10.2024

Gemeinde: Stadt Hauzenberg
Marktplatz 10, 94051 Hauzenberg
1. Bürgermeisterin: Gudrun Donaubauer