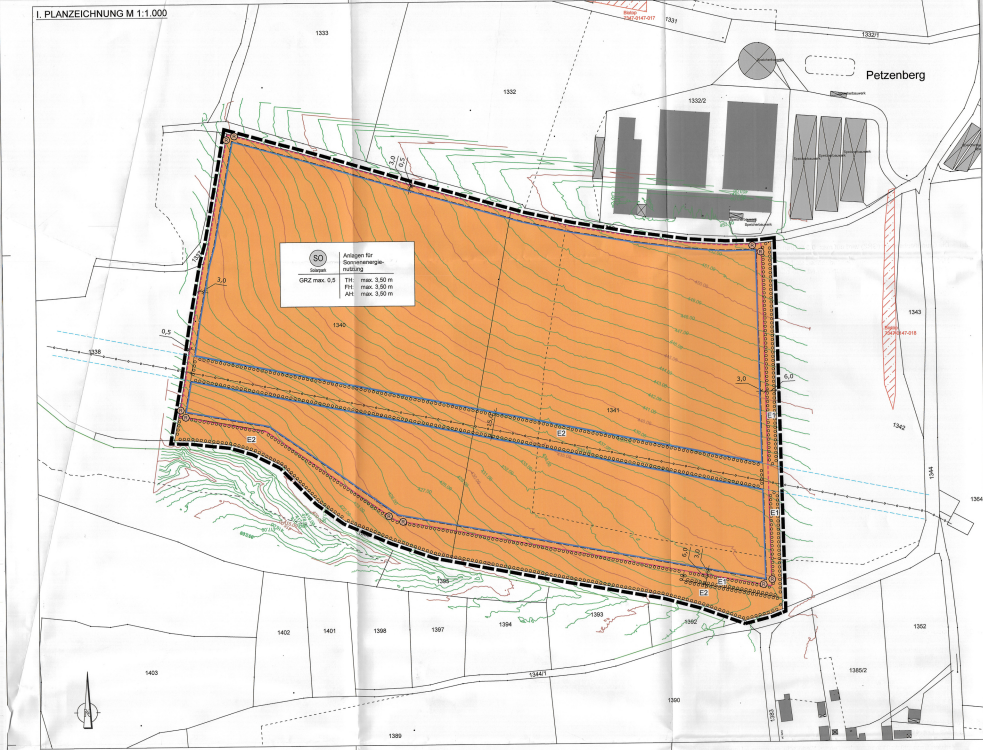
I. PLANZEICHNUNG M 1:1.000



Präambel

Die Stadt Hauzenberg im Landkreis Passau erlässt auf Grund
- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Solarpark Petzenberg-Stockländer" als Satzung.

§1
Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Solarpark Petzenberg-Stockländer" ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom 16.09.2025 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§2
Bestandteile der Satzung
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Solarpark Petzenberg-Stockländer" besteht aus:
1) Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom 16.09.2025, Übersichtslageplan und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
2) Begründung mit Umweltbericht vom 16.09.2025
3) Vorhaben- und Erschließungsplan M 1:1.500 vom 08.09.2025 "SP Petzenberg-Hauzenberg", erstellt von Envalue GmbH Hofkirchen

Hauzenberg, den __.__.____
Stadt Hauzenberg

Gudrun Donaubauer
Erste Bürgermeisterin

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1,0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 SO Solarpark — sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO - SO für Anlagen zur Sonnenenergienutzung (Freiflächenphotovoltaik); gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 festgesetzt, dass im Rahmen des sonstigen Sondergebietes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2,0 BAUWEISE, BAUGRENZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

2.1 Baugrenze

3,0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

3.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkante maßgebend)

4,0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

4.1.1 E1 Pflanzung einer 2-reihigen freiwachsenden Gehölzhecke aus Sträuchern aus autochthonem Pflanzmaterial nach Artenliste Punkt IV.4.2 auf 75% der gesamten Länge.

4.1.2 E2 Entwicklung von "extensiven Grünflächen" gem. Punkt IV.2.1 -2.3

5,0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

5.1 Flurstücksgrenze

5.2 1341 Flurstücksnummer

6,0 HINWEISE

6.1 5,0 Bemaßung

6.2 geplanter Zaun

6.3 460,00 449,00 Höhenlinien natürliches Gelände (Quelle Vermessungsamt dgm 01/2023)

6.4 bestehende Gashochdruckleitung DN800 (Ferngasleitung mit Begleitkabel, Verlauf innerhalb eines 15m breiten Schutzstreifen)

6.5 Biotop amtlich kartiert (Quelle LfU shape 10/2021, außerhalb Geltungsbereich)

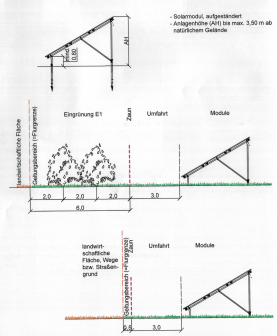
6.6 Waldrandkante (außerhalb Geltungsbereich)

6.7 geplante Rehdurchschlupfe gem. Punkt IV.6.4

6.8 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung		Bezeichnung
Grundflächenzahl GRZ max. 0,5	TH:	max. Traufhöhe Betriebsgebäude
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	FH:	max. Firsthöhe Betriebsgebäude
	AH:	max. Anlagenhöhe Modul

6.9 Regelschnitte



III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1,0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO - SO für Anlagen zur Sonnenenergienutzung (Freiflächenphotovoltaik); gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 festgesetzt, dass im Rahmen des sonstigen Sondergebietes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.1.2 Innerhalb der Baugrenze im Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
a) Betriebsgebäude (z.B. Transformatorenstationsgebäude, etc.), die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen, sowie Batteriespeicher, die nicht mit Graustrom beladen werden dürfen, insgesamt mit einer maximalen überbauten Grundfläche von 200 m².
Die Anzahl dieser Betriebsgebäude ist auf max. 5 Einzelgebäude zu begrenzen.
b) Solarmodule (Photovoltaikanlagen) in einer maximalen Höhe (AH) von 3,50 m ab natürlichem Gelände. Der Abstand des Moduls zum Boden muss mindestens 0,80 m betragen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, §19, § 20 BauNVO)

1.2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf max. 0,5 begrenzt.

1.2.2 Maßgebend für die zulässigen Gebäudehöhen sind die Festsetzungen in der Nutzungsschablone. Trauf- und Firsthöhen werden von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand gemessen.

1.2.3 Maßgebend für die zulässigen Höhen sonstiger baulicher Anlagen (Solarmodule) sind die Festsetzungen in der Nutzungsschablone. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Anlagenhöhen ist die Oberkante des natürlichen Geländes.

2,0 EINFRIEDUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

2.1 Art und Höhe

Maschendrahtzaun, Stabgitterzaun
Es ist ein Zaun in einer Höhe von max. 2,00 m ab OK natürlichem Gelände zulässig.

2.2 Abstände

Die Zaunanlage ist von öffentlichen Erschließungsflächen, Wirtschaftswegen und von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mind. 50 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunlinie).

2.3 Zaunsockel

Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen zulässig; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten.

3,0 NICHT ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i. S. des § 14 BauNVO, ausgenommen die nach Punkt III.2.2 zulässigen Einfriedungen, unzulässig.

4,0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH ART. 81 BayBO

4.1 Gestaltung der baulichen Anlagen
- Außenwände von Gebäuden sind als holzverschalte oder verputzte, mit gedeckten Farben gestrichene Flächen herzustellen.
- Aufständerungen von Solarmodulen sind aus Holz oder Metall herzustellen. Die Gründung hat mit Einzelfundamenten zu erfolgen.
- Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserdurchlässig als Schotterrasenflächen zu befestigen.

4.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nicht zulässig.
Zulässig sind ausschließlich anlagenspezifische Informationstafeln an den Zufahrtstoren und Betriebsgebäuden bis zu einer Ansichtsfläche von je max. 1 m².

4.3 Aufschüttungen, Abgrabungen

Der bestehende Geländeverlauf ist zu erhalten. Ausnahmen im Bereich geplanter Zufahrten.

5,0 WASSERWIRTSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

5.1 Auf den Grundstücksflächen anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes flächig zu versickern.

6,0 NACHFOLGENUTZUNG

6.1 Nach endgültiger Aufgabe der Photovoltaiknutzung sind alle Anlagenteile und Betriebsgebäude abzubauen und der ursprüngliche Zustand des Geländes wieder herzustellen. Die Fläche wird wieder ihrer ursprünglichen Nutzung (landwirtschaftliche Acker- und Grünlandfläche) zugeführt.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1,0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Allgemeines

Die privaten Vegetationsflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme / -beginn der Anlage fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.

Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV.4.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.
Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m².

Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen der TL-Baumschulpflanzen - Technische Lieferbedingungen für Baumschulpflanzen (Herausgeber FLL) entsprechen.
Pflanzqualitäten: Bäume II.Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 12 - 14 cm oder Heister, 2xv., 150 - 200 cm
Sträucher: 2xv., 100 - 150 cm bzw. 60 - 100 cm

2,0 FESTSETZUNGEN WIESENFLÄCHEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

2.1 Entwicklungsziel "Extensive Grünflächen" im Bereich E2
Die Bereiche E2 sind als mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland zu entwickeln und zu nutzen.

2.2 Ansaat im Bereich E2

Die Bereiche E2 sind mit autochthonem Saatgut anzusäen. Für die Ansaat der Wiesenfläche ist eine Mischung aus regionalem Wildgräser- und Wildstauden-Saatgut aus der Herkunftsregion 19 zu verwenden. Alternativ kann bei frühzeitiger Abstimmung mit dem Landschaftspflegeverband Passau auch Druschgut oder Mähgut aus der Umgebung verwendet werden.

2,3 Pflegemaßnahmen in den Bereichen E2

Die Bereiche sind 1-mal im Jahr zu mähen.
Generell gilt:
- Mahd frühestens ab 1. Juli.
- Entfernung des Mähgutes, Mulchen ist unzulässig.
- Einsatz eines Schlegelmähers nicht erlaubt.
- keine Düngung, keine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln.
- ca. 6-8 Wochen nach Ansaat / bei Bedarf: Schröpfschnitt zur Eliminierung evtl. vorhandener Beikräuter (Schnitt vor Samenreife).
- Alternativ zur Mahd kann eine extensive Beweidung erfolgen. Die Beweidung ist auf 1,2 Großvieheinheiten (GV) pro Hektar und Jahr begrenzt. Zu jeglicher Art der Beweidung wird zusätzlich festgesetzt, dass im Falle der Beweidung zwingend vorab eine Abstimmung mit der UNB erfolgen muss.

2,4 Ansaat innerhalb der eingezäunten Flächen (mit Ausnahmen E2)

Innerhalb der eingezäunten Fläche sind die offenen Bereiche zu einem Dauergrünland zu entwickeln.

2,5 Pflegemaßnahmen innerhalb der eingezäunten Flächen (mit Ausnahmen E2)

Generell gilt:
- Einsatz eines Schlegelmähers nicht erlaubt.
- keine Düngung, keine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln.

3,0 FESTSETZUNGEN ZU GEHÖLZPFLANZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

3.1 Gehölzpflanzungen

Die Gehölzpflanzungen sind gemäß planlichen Festsetzungen Punkt II.4.1.1, unter Verwendung der unter Punkt IV.4.0 angebenenen Arten anzulegen. Die eingrünenden Gehölzpflanzungen dürfen max. 2-mal je Planungsfläche für Zufahrten auf einer Breite von je max. 8 m unterbrochen werden.
Für die Pflanzungen ist autochthones Pflanzgut aus der Herkunftsregion 3 zu verwenden; die entsprechende Verwendung ist durch Vorlage des Lieferscheins mit Zertifizierung des Pflanzguts nachzuweisen.

3.2 Pflegemaßnahmen

Der Erhalt der Pflanzen ist durch regelmäßige und fachliche Pflege zu sichern.
Kappschnitte sind dabei untersagt.
Bei Verlust einer Pflanze ist diese zeitgleich durch eine gleichwertige Ersatz in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu leisten.

4,0 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1 Auswahlliste standortheimischer Bäume II. Ordnung (aus autochthonem Pflanzmaterial)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus domestica	Wild-Apfel

4.2 Auswahlliste standortheimischer Sträucher (aus autochthonem Pflanzmaterial)

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthaticus	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

5,0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten.
Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.
Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen, insbesondere in der beidseitigen Schutzzone von je 2,5 m entlang der bestehenden Gasleitung, sind nur flachwurzelnde Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind nicht zulässig. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

6,0 ARTENSCHUTZ
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Eine nächtliche Beleuchtung ist aus Gründen des Artenschutzes grundsätzlich untersagt.

6.2 Auf der südlich gelegenen Wiesenfläche E2 (sh. Planzeichen Punkt 4.1.2) sind folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen durchzuführen:

Totholzhaufen
Einbringen von mind. 10 Stück Totholzhaufen in einer Größe von 3 - 5 m Länge und 0,8 bis 1,0 m Höhe.

Greifvogel-Sitzstangen
Errichten von Greifvogel-Sitzstangen aus Holz im Abstand von 80 - 100 m Länge der südlichen Wiesenfläche E2.

6.3 Nistkästen
Auf der Gehölzfläche E1 (sh. Planzeichen Punkt 4.1.1) sind mind. 10 Nistkästen für Singvögel mit einer Lochweite von 28-32 mm in einer Höhe von 2 - 3 m auf Einzelmasten aufzustellen.

6.4 Rehdurchschlupf
Zugunsten des Artenschutzes sowie des Biotopverbundes sind in allen 4 Eckbereichen (je 2 Stück pro Ecke) sowie in Westen und Osten der mittig im Geltungsbereich liegenden Fläche E2 Rehdurchschlupfe in die Zaunanlagen einzubauen.
Es handelt sich bei einem Rehdurchschlupf um einen geschweißten Maschenrahmen aus abgerundeten Metallstäben von maximal 90 cm Höhe und einer Breite von rund einem Meter, in dem im Abstand von 20 cm Rundeisen oder auch Ketten eingeschweißt sind.

V. HINWEISE

1,0 GRENZABSTÄNDE

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:

Zu Nachbargrundstücken:	2,0 m	bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
	0,5 m	bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
Zu landwirtschaftlichen Grundstücken:	4,0 m	bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
	2,0 m	bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

Im Übrigen wird auf die Vorgaben des 7. Abschnitts des AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs) verwiesen.

2,0 BODENDENKMÄLER

Innerhalb der Planungsfläche sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler vorhanden.
Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

3,0 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

4,0 ANGRENZENDE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächte auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm, sowie eventuelle Steinschlagschäden sind vom Betreiber entschädigungslos zu dulden.

Die regelmäßige Pflege der Planungsfläche hat so zu erfolgen, dass das Aussamen eventueller Schadpflanzen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Nachbarflächen vermieden werden.

Der geplante Zaun und z.T. auch die geplanten Solarmodule reichen streckenweise in die Baumkataster (25 m) der Waldgrundstücke mit den Flur-Nrn. 1408, 1395, 1393 u. 1392. Da Sachschäden durch Baumfall an diesen Bestandteilen der PV-Anlagen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können, sind von den Betreibern der PV-Anlagen Haftungsfreistellungserklärungen zugunsten der Eigentümer der genannten Waldgrundstücke (soweit nicht identisch mit dem Betreiber der jeweiligen PV-Anlage) abzuschließen.

5,0 AUSHUBARBEITEN / ALTLASTEN

Oberschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

Auf den hier überplanten Flächen sind keine Altlasten kartiert sowie nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen. Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

6,0 HOCHWASSER/STARKNIEDERSCHLÄGE

Durch die zunehmende Intensität von Starkregenereignissen ist ggf. mit Überflutungen zu rechnen.Der Bauwerber muss diesbezüglich eigenverantwortlich Vorsorge treffen und die Bauweise den Verhältnissen anpassen, damit keine Schäden an Gebäuden bzw. Anlagen auftreten können. Es wird empfohlen generell alle kritischen Punkte (z.B. Eingangsstiren, empfindliche Anlagenteile etc.) von baulichen Anlagen auf diese Gegebenheiten hin auszurichten und anzupassen.
Grundsätzlich ist das anfallende Niederschlagswasser möglichst breitflächig über eine belebte Oberbodenschicht auf den Grundstücken innerhalb des Plangebietes zu versickern. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Um einen nachteiligen Wasserübertritt auf die angrenzenden Nachbargrundstücke im Sinne von § 37 WHG zu vermeiden, sollen im Randbereich ausreichend bemessene Entwässerungsmulden angelegt werden. Der Bauwerber hat eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

7,0 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 eine gewaltlose Zugänglichkeit sollte in Absprache mit dem zuständigen Sachversicherer und der örtlichen Feuerwehr ein Feuerwehrschlüsseldepot am Zufahrtstor vorgesehen werden.
Die Errichtung des Feuerwehrschlüsseldepot (FSD 1) basiert auf Freiwilligkeit, ist jedoch nicht zwingend erforderlich. Falls dies durch den Betreiber gewünscht wird, ist dies schriftlich zu beantragen. Da es sich bei den zu errichtenden baulichen Anlagen um „Gebäude ohne Aufenthaltsräume" im Sinne der BayBO handelt, sind Flächen für die Feuerwehr nach DIN 14090 zu den baulichen Anlagen entbehrlich.

Ansprechpartner: Einer öffentlichen Anbringung eines verantwortlichen am Zufahrtstor wird von der Feuerwehr nicht gefordert, dies kann jedoch mittels Hinterlegung einer Objektinformation (DIN 14094) bei der zuständigen Feuerwehr und der integrierten Leitstelle Passau erfolgen.

8,0 GASHOCHDRUCKLEITUNG DN800

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft eine Gashochdruckleitung DN800 (Ferngasleitung mit Begleitkabel). Verlauf innerhalb eines 15m breiten Schutzstreifen) der Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH& Co.KG (MEGAL).
Die lagemäßige Darstellung der Ferngasleitung erfolgte entsprechend der Angaben der Betreibern. Die Betreibern weist ausdrücklich darauf hin, dass die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen ist. Die Hohenangaben in den Längenschnitten beziehen sich auf den Zeitpunkt der jeweiligen Leitungsverlegung, zwischenzeitliche Änderungen des Geländeniveaus wurden nicht nachgetragen.
Die Leitungsbetreiberin ist aufgrund der einschlägigen Vorschriften (Verordnung über Gashochdruckleitungen, Regelwerk des DVGW – Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V.) verpflichtet, alle leitungsgefährdenden und leitungsbeeinträchtigenden Einflüsse vom Rohrnetz fernzuhalten. Eine Überbauung des Schutzstreifens mit baulichen Anlagen gleich welcher Art ist grundsätzlich nicht zulässig.

Bei der Planung des Solarparks, den projektbegleitenden Maßnahmen in dem Schutzstreifenbereich der Gashochdruckleitung (z. B. Herstellung von Baustraßen mit Montage- und Kranstellflächen, Ausbau dauerhafter Zuwegungen, Neubau von kreuzenden oder parallel verlaufenden Erdkabeln) sowie dem späteren planmäßigen Betrieb der Anlage, sind die Auflagen und Hinweise der beigefügten Anweisung zum Schutz von Fernga

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG „Solarpark Petzenberg-Stockländer“

Gemarkung Windpassing
Stadt Hauzenberg

Landkreis: **Passau**
Regierungsbezirk: **Niederbayern**

Inhaltsverzeichnis

1. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES 5
1.1 Lage 5
1.2 Räumliche Ausdehnung des Baugebietes 5
1.3 Derzeitige Nutzung 5
1.4 Topographie 6
1.5 Kultur- und Sachgüter 7
1.6 Altlasten 7
1.7 Bestehende Leitungen 7
2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 8
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan 8
2.2 Flächennutzungsplan 13
3. PLANUNGSANLASS 15
3.1 Aufstellungsbeschluss 15
3.2 Ziel und Zweck der Planung 15
3.3 Vorhaben- und Erschließungsplanung 15
4. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG 16
4.1 Städtebauliches Ziel 16
4.2 Geplante baulichen Nutzung 16
4.3 Art der baulichen Nutzung 17
4.4 Maß der baulichen Nutzung 17
4.5 Gestalterische Festsetzungen 18
4.6 Blendwirkung / Oberflächentemperatur 18
4.7 Grünordnerische Festsetzungen 21
4.8 Sonstige gestalterische Festsetzungen 21
5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG) 22
5.1 Verkehr 22
5.2 Wasserversorgung 22
5.3 Abwasserbeseitigung 22
5.3.1 Schmutzwasser 22
5.3.2 Oberflächenwasser 22
5.4 Stromversorgung 23
5.5 Gasleitung 23
5.6 Telekommunikation 23
5.7 Abfallentsorgung 23
5.8 Altlasten / Bodenschutz 23
5.9 Brandschutz 23
6. IMMISSIONSSCHUTZ 24
6.1 Lärm 24
6.2 Staub / Geruch 24
6.3 Blendwirkung 24
7. KLIMASCHUTZ 24
8. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 25
9. UMWELTBERICHT 26
9.1 Einleitung 26
9.1.1 Grundlagen 26
9.1.1.1 Rechtliche Grundlagen 26
9.1.1.2 Fachliche Grundlagen 26
9.1.2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung 27
9.1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes 28
9.1.3.1 Ziele der Raumordnung/Regionalplanung 29
9.1.3.2 Potentielle natürliche Vegetation 30
9.1.3.3 Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes 31

9.1.3.4 Schutzgebiete 32
9.1.3.5 Überschwemmungsgebiete, Hochwasser und Starkregen 35
9.1.3.6 Wassersensibler Bereich 36
9.1.3.7 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht 37
9.1.4 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP) 38
9.2 Bestandsaufnahme (Basisszenario) 38
9.2.1 Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden 38
9.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen) 38
9.2.1.2 Schutzgut Boden 40
9.2.1.3 Schutzgut Wasser 40
9.2.1.4 Schutzgut Klima / Luft 40
9.2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild 40
9.2.1.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung 41
9.2.1.7 Schutzgut Fläche 41
9.2.1.8 Kultur- und Sachgüter 41
9.2.1.9 Natura 2000-Gebiete 41
9.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern 42
9.2.1.11 Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern 42
9.2.1.12 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen 42
9.2.1.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie 43
9.2.1.14 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität 43
9.2.1.15 Zusammenfassende Betrachtung 44
9.2.2 Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung 45
9.3 Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung 45
9.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen) 45
9.3.2 Schutzgut Boden 46
9.3.3 Schutzgut Wasser 46
9.3.4 Schutzgut Klima / Luft 46
9.3.5 Schutzgut Landschaftsbild 47
9.3.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung 52
9.3.7 Schutzgut Fläche 53
9.3.8 Kultur- und Sachgüter 53
9.3.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern 53
9.4 Eingriffsregelung 53
9.5 Ausgleichsbedarf 55
9.6 Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmenbeschreibung und Prognose bei Null-Fall 56
9.7 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 60
9.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen 61
9.9 Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen 62
9.10 Alternative Planungsmöglichkeiten 62
9.11 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 63
9.12 Zusammenfassung 63
Literaturverzeichnis 65
Abbildungsverzeichnis 66

Übersichtslageplan ohne Maßstab

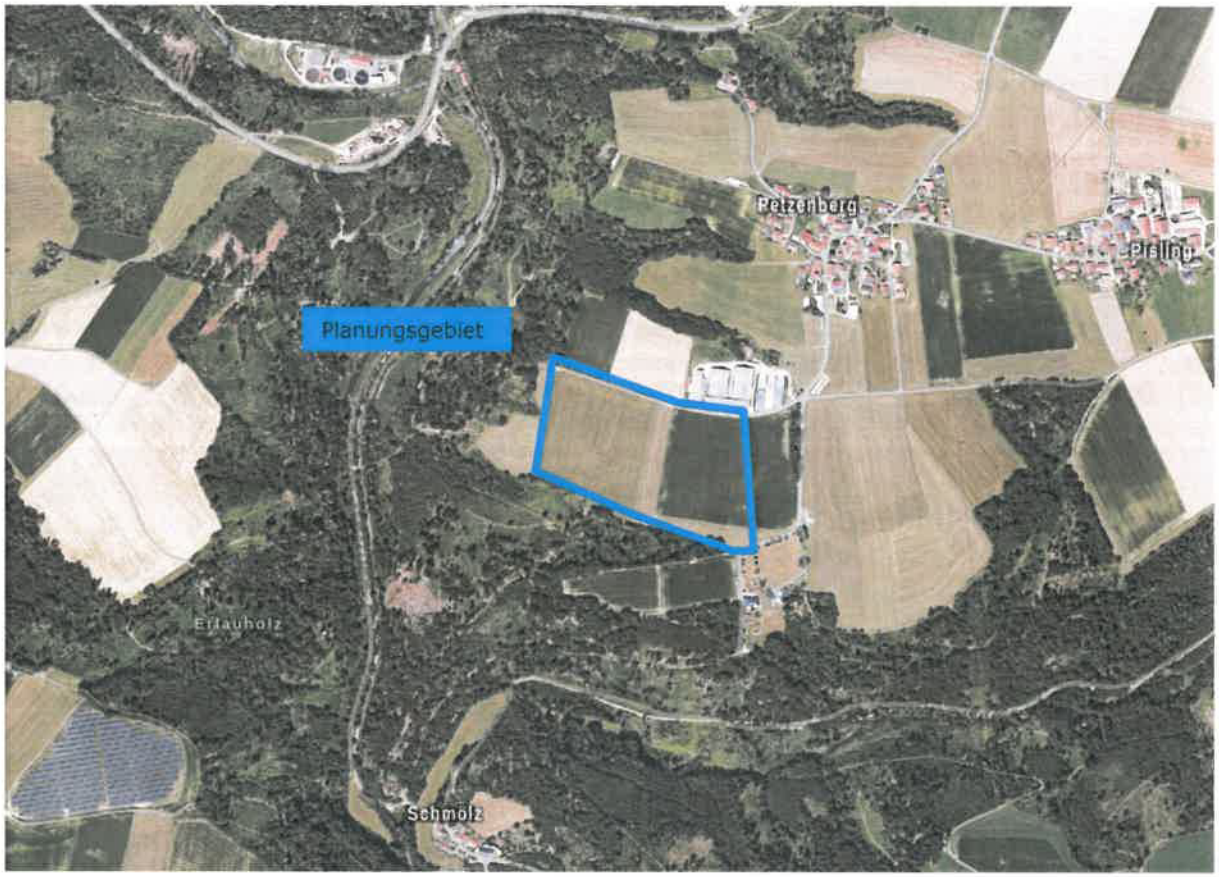


Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsfläche (blau); (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Solarpark Petzenberg-Stockländer"

1. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

1.1 Lage

Das Planungsgebiet befindet sich im südlichen Gemeindegebiet an der westlichen Gemeindegrenze zur Gemeinde Thyrnau, ca. 5 km südlich von Hauzenberg und ca. 220 m südwestlich der Ortschaft Petzenberg. Die nächstgelegenen Wohnbebauungen, die zum Ortsteil Petzenberg gehören, befinden sich ca. 120 m südlich des Planungsgebiets.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch eine Erschließungsstraße, die zu einem anliegenden großflächigen Gemeinschaftsstall führt, sowie einem landwirtschaftlichen Weg und im Süden ebenfalls durch einen Wirtschaftsweg begrenzt. Im Westen und Osten schließen intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen (Grünland- und Ackerflächen) an. Desweiteren befinden sich im Westen und Süden Waldflächen.

Die Planungsfläche wird als Acker- und als Grünlandfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auch die nähere Umgebung ist durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt.

1.2 Räumliche Ausdehnung des Baugebietes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Solarpark Petzenberg-Stockländer" umfasst insgesamt eine Größe von ca. 73.911 m².

Das Planungsgebiet umfasst die Flächen mit den Flur-Nrn. 1340 und 1341, Gemarkung Windpassing.

1.3 Derzeitige Nutzung

Bei der Planungsfläche handelt es sich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Acker- und Grünlandflächen. Es sind keine schützenswerten Vegetationsbestände und amtliche kartierten Biotope vorhanden.



Abb. 2: Acker- und Grünlandfläche - Ansicht von Nordwesten; Foto Envalue (Januar 2023)



Abb. 3: Acker- und Grünlandfläche - Ansicht von Nordosten; Foto Envalue (Januar 2023)

1.4 Topographie

Das Planungsgebiet fällt von Nordosten mit ca. 453 m ü. NHN auf ca. 416 m ü. NHN im Südwesten stark ab. Die topographischen und räumlichen Gegebenheiten bestimmen wesentlich den Planungsanlass, die Planungsinhalte und den Zweck der Planung.

1.5 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Solarpark Petzenberg-Stockländer" kommen gem. BayernAtlas[1] keine Denkmäler bzw. Bodendenkmäler vor. Es kann davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigung von Bodendenkmälern zu erwarten ist.

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Denkmalgeschützte Gebäude liegen nicht innerhalb der Planungsfläche.

Genauere Angaben hierzu sind dem Punkt 9.2.1.8 zu entnehmen.

1.6 Altlasten

Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden oder bekannt und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

1.7 Bestehende Leitungen

Die innerhalb des Geltungsbereiches bestehende unterirdische Gashochdruckleitung DN800 (Ferngasleitung mit Begleitkabel) ist im Bebauungsplan samt 15 m breiten Schutzstreifen dargestellt. Die Leitungstrasse mit Schutzzone befindet sich außerhalb der Modulfelder. In diesem Bereich wird ein extensives Grünland angelegt. Die eingrünende Hecke wird in diesem Bereich unterbrochen.

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind durch den Bauwerber die Sparten- bzw. Bestandsleitungspläne einzuholen.

[1] *(BayernAtlas, 2023)*

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern wird die Stadt Hauzenberg als Raum mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft. Das sind Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen, bzw. Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist. Sie sind vorrangig zu entwickeln. Die Stadt Hauzenberg ist als Mittelzentrum ausgewiesen.[2]

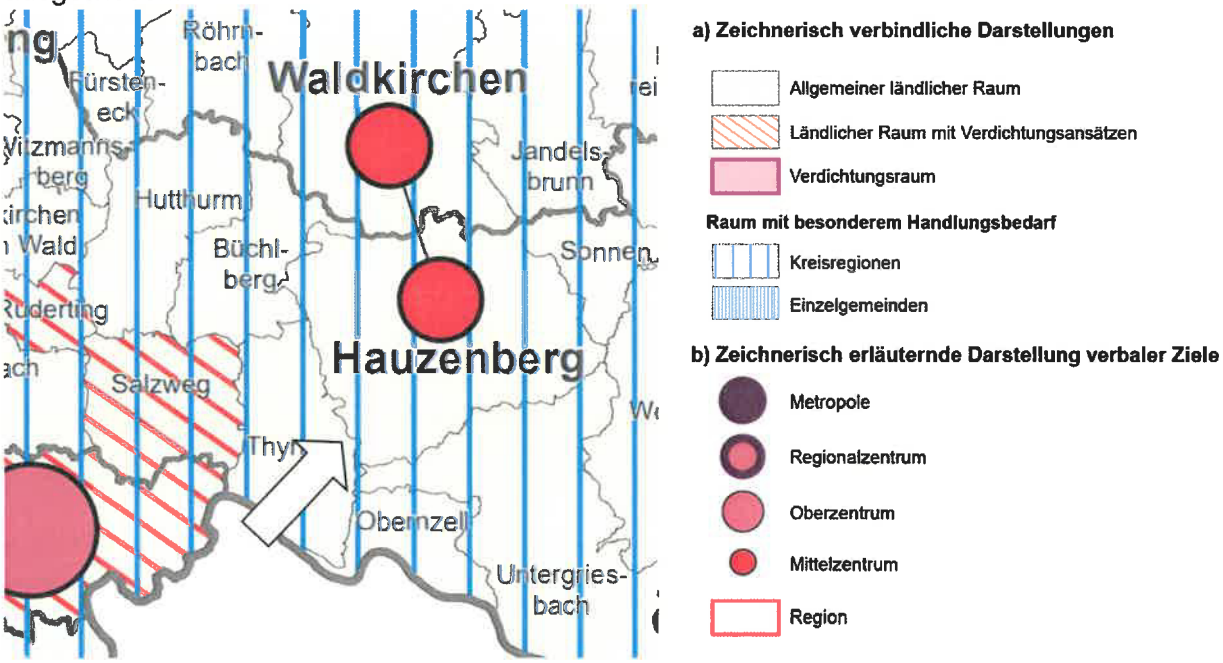


Abb. 4: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2022), Darstellung unmaßstäblich

Zur Schaffung von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das Landesentwicklungsprogramm folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume formuliert:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns
1.3 Klimawandel
1.3.1 Klimaschutz
(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch
- die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien

6. Energieversorgung
6.1 Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur
6.1.1 Sichere und effiziente Energieversorgung
(G) Die Energieversorgung soll durch den Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur weiterhin sichergestellt werden. Hierzu gehören insbesondere
- Anlagen der Energieerzeugung und –umwandlung,
- Energienetze sowie
- Energiespeicher.

[2] *(Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2023)*

6.2 Erneuerbare Energien
6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien
(Z) Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.
6.2.3 Photovoltaik
(G) Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden (Standorte entlang von Infrastruktureinrichtungen).

Regionalplan

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Stadt Hauzenberg in der Region 12 – Donau-Wald. Darin ist die Stadt Hauzenberg als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, dargestellt. Die Stadt Hauzenberg selbst ist als mögliches Mittelzentrum und bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort ausgewiesen.[3]

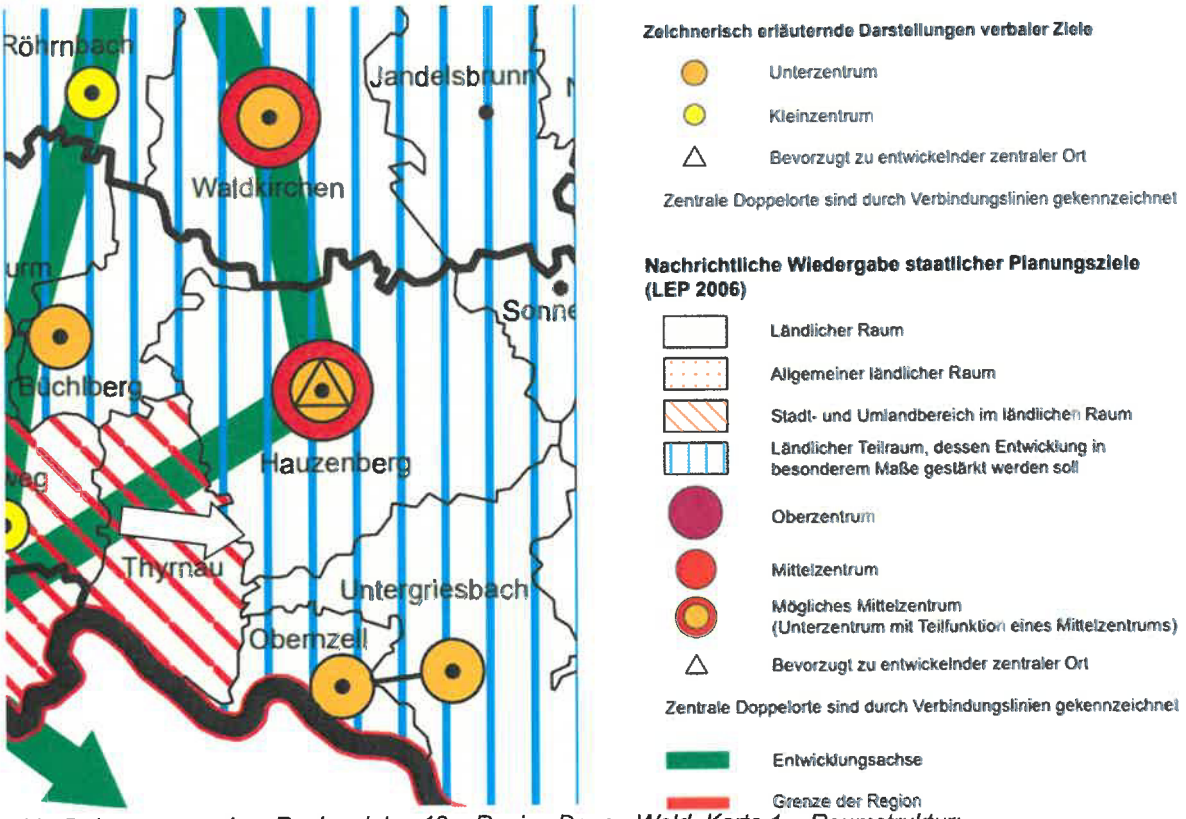


Abb. 5: Auszug aus dem Regionalplan 12 – Region Donau-Wald, Karte 1 – Raumstruktur; Darstellung unmaßstäblich

Gemäß Regionalplan 12 sind für das Plangebiet folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu berücksichtigen:

I Leitbild
1(Z) Die Region soll zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen nachhaltig entwickelt werden. In ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen soll sie so entwickelt und gestärkt werden, dass die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik und zum Donauraum ergebenden Herausforderungen bewältigt und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen geschaffen werden.

Teil B III Energie

[3] *(Regionalplan 12 - Donau-Wald, 2019)*

1 Allgemeines

(G) Zur Sicherung einer wirtschaftlichen, sicheren, klima- und umweltfreundlichen Energieversorgung soll in der Region eine nach Energieträgern diversifizierte Energieversorgung angestrebt und auf einen sparsamen und rationellen Umgang mit Energie hingewirkt werden. Die in der Region vorhandenen Potenziale für erneuerbare Energieträger sollen erschlossen werden, soweit dies mit anderen fachlichen Belangen vereinbar ist.

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans berühren und begründen die Planungsinteressen der Stadt Hauzenberg. Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur Stärkung der Region, unter anderem aus erneuerbaren Energien, getroffen.

Gemäß EEG (Erneuerbare-Energien-Gesetz) von 2023 sollen vor allem vorbelastete Flächen, Konversionsflächen und Flächen in einem 200 m breiten Korridor beidseitig von Autobahnen und Bahnlinien als Standorte für Flächenphotovoltaik genutzt werden.[4] Diese Möglichkeit trifft auf die Planungsflächen nicht zu. Der Planungsbereich außerhalb der durch das EEG 2023 bestätigten Flächenkulisse liegt jedoch in einem benachteiligten Gebiet.[5]

Die Bundesregierung hat Ende 2016 das EEG für Freilandflächen um die „Länderöffnungsklausel“ (§ 37c EEG) erweitert, da der Ausbau der Solarenergie allein auf vorbelastete Flächen, Konversionsflächen (Kies-, Lehm- sonstiger Tagebau) und Flächen beidseitig von Autobahnen und Bahnlinien zu gering war. Darin wird erlaubt, dass die Bundesländer per Rechtsverordnung „benachteiligte Gebiete“ für Photovoltaik-Freiflächenanlagen freigeben dürfen.
Bayern hat Ende März 2017 einen Kabinettsbeschluss gefasst und 30 Flächen pro Jahr (ohne Größenbegrenzung) in benachteiligten Gebieten freigegeben. Die vorliegende Planungsfläche fällt in die Kategorie „benachteiligte Gebiete“.

[4] *(EEG (Erneuerbare Energien Gesetz), 2023)*
[5] *(EnergieAtlas Bayern, Bayerische Staatsregierung, 2023)*

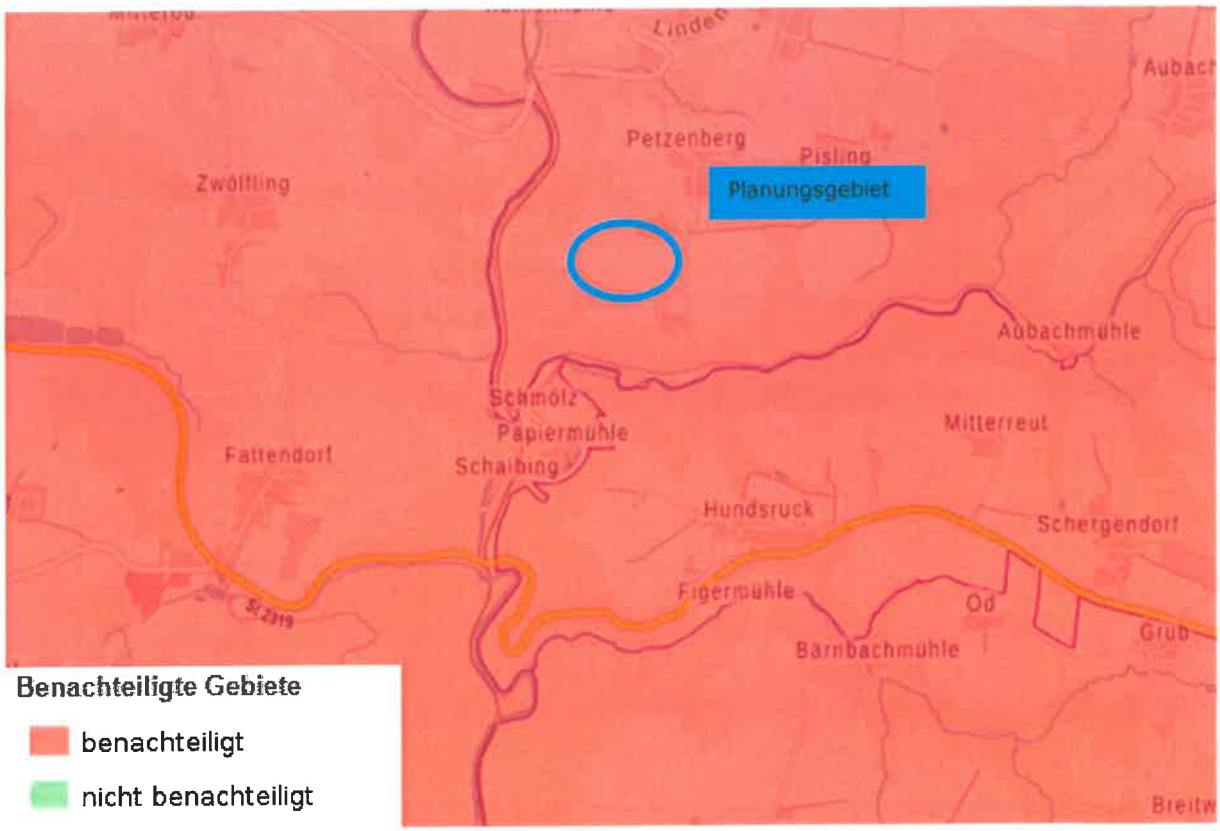


Abb. 6: Übersicht benachteiligter Gebiete; (EnergieAtlas Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich

„Benachteiligtes Gebiet“ bedeutet, dass keine landwirtschaftlich wertvollen Flächen (also u.a. nur Flächen mit geringen Bodenzahlen) als Standort für Freiflächen-Photovoltaikanlagen in Frage kommen. Die Flächen im gesamten Gemeindebereich der Stadt Hauzenberg und somit auch südlich von Petzenberg weisen geringe Bodenzahlen aus und eignen sich unter diesem Gesichtspunkt gut für die nun vorgesehen Nutzung.

Neben der Lage im „benachteiligte Gebiet“ muss eine potentielle Fläche für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage einige weitere Aspekte in wirtschaftlicher Hinsicht erfüllen (topographisch sinnvoll, Anschluss an das vorhandene Stromnetz). Diese Aspekte können auf den gegenständlichen Flächen erfüllt werden.

Da Freiflächen-Photovoltaikanlagen das Landschafts- und Siedlungsbild beeinträchtigen können, sollen sie möglichst auf vorbelastete Standorte gelenkt werden (LEP 6.2.3). Hierzu zählen z.B. Standorte entlang von Infrastruktureinrichtungen (Verkehrswege, Energieleitungen etc.) oder Konversionsstandorte. Eine Vorbelastung im Sinne des Landesentwicklungsprogramms Bayern ist am gegenständlichen Standort nicht vorhanden. Insofern erfüllt der Standort die Anforderungen von LEP 6.2.3 nicht. Der nördlich des Plangebietes liegende Gemeinschaftsstall prägt das Gebiet aber anthropogen vor. Durch die topografische Lage und die bereits bestehende Abschirmung von Westen und Süden durch den Waldbestand und die Kuppenlage im Norden ist die Planungsfläche gering einsehbar.

Die fehlende Eingrünung im Südosten der Planungsfläche wird ergänzt, sodass die Wahrnehmbarkeit der Anlage als nicht erheblich eingestuft wird (vgl. RP 12 B II 1.3).

Zusätzlich ist der im EEG 2023 definierte Grundsatz des „überragenden öffentlichen Interesses“ für Planungsfläche anzuwenden.
Gemäß EEG 2023 liegen die Errichtung und der Betrieb von Freiflächenphotovoltaikanlagen *„im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren*

Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden."[6] (§ 2 Besondere Bedeutung der erneuerbaren Energien, EEG 2023)

Im Schreiben vom 27.02.2023 wird seitens der Regierung von Niederbayern wird festgestellt, dass PV-Anlagen grundsätzlich einen Beitrag zum Umbau der bayerischen Energieversorgung leisten. Obwohl der Standort keine Vorbelastung aufweist und die Anforderungen von LEP 6.2.3 nicht erfüllt, dürfte sich die anthropogene Überprägung des Landschaftsbildes auf Grund der vorhandenen Topografie und den vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen in Grenzen halten, so dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegensteht.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass wesentliche Ziele und Grundsätze durch die geplanten Sondergebietsausweisungen erfüllt werden können.

[6] *(EEG (Erneuerbare Energien Gesetz), 2023)*

2.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Hauzenberg stellt das Planungsgebiet als Flächen für die Landwirtschaft dar.

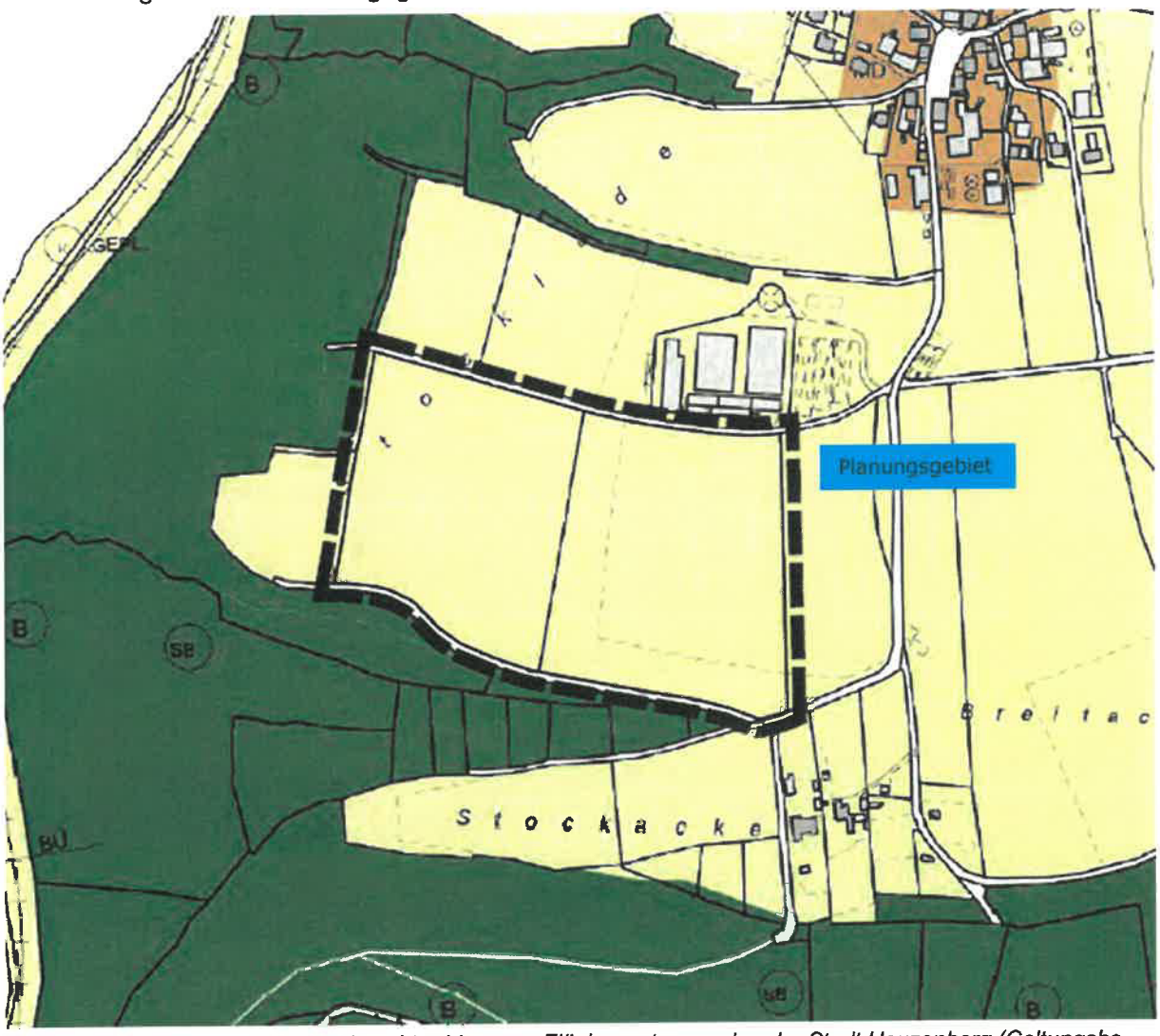


Abb. 7: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hauzenberg (Geltungsbereich schwarz); (FNP), Darstellung unmaßstäblich

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Solarpark Petzenberg-Stockländer“ wird parallel die 120. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hauzenberg durchgeführt bzw. ist bereits abgeschlossen.
Darin wurde die Planungsfläche als Sondergebiet Sonnenenergienutzung („SO Solarpark“) gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit den eingrünenden und gliedernden Grünflächen, sowie die unterirdische Gas-Hauptversorgungsleitung dargestellt.

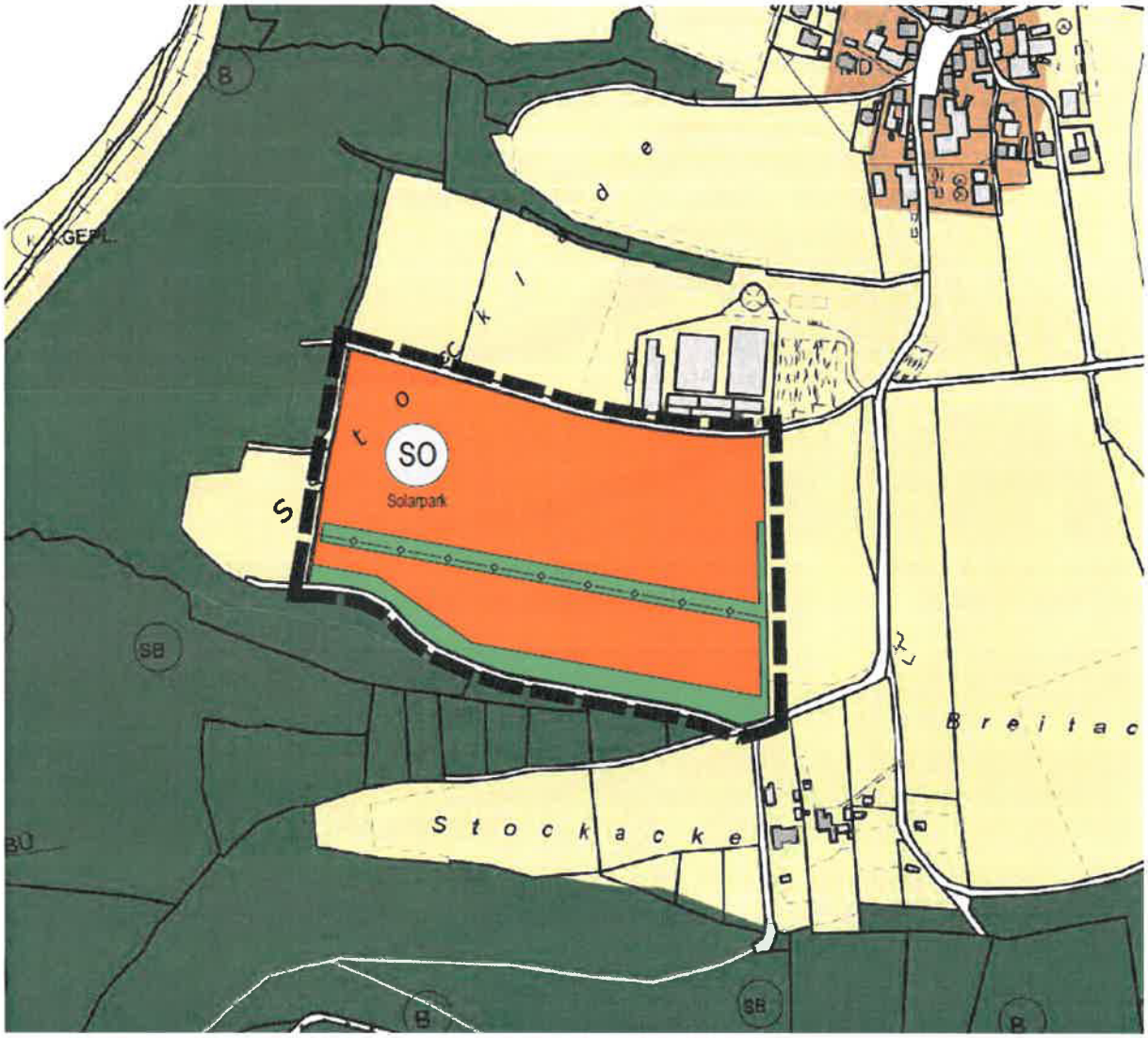


Abb. 8: Ausschnitt aus der 120. Deckblattänderung zum Flächennutzungsplan der Stadt Hauzenberg (Geltungsbereich schwarz); (Parallelverfahren DB FNP), Darstellung unmaßstäblich

3. PLANUNGSANLASS

3.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat von Hauzenberg hat am 07.11.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Solarpark Petzenberg-Stockländer“ beschlossen.

3.2 Ziel und Zweck der Planung

Das wesentliche Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die städtebauliche Ordnung der Fläche sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für den Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage.

Die Flächen werden im verbindlichen Bauleitplanverfahren mit den städtebaulich notwendigen Planaussagen versehen, um Konflikte in der Nutzung zu den umgrenzenden Gebieten zu vermeiden.

Die umweltbezogenen Auswirkungen und deren Bewertung bzgl. der Schutzgüter werden zusammenfassend im Umweltbericht dargelegt. Soweit erforderlich,
werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen durch entsprechende Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert.

Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Solarpark Petzenberg-Stockländer“ wird die die 120. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hauzenberg durchgeführt bzw. ist bereits abgeschlossen.

3.3 Vorhaben- und Erschließungsplanung

Rechtliche Grundlagen
Innerhalb der Grenzen des Vorhabens ist die Festsetzung eines sonstiges Sondergebietes mit der Bezeichnung SO Solarpark für ein Sondergebiet für Anlagen zur Sonnenenergienutzung (Freiflächenphotovoltaik) gem. § 11 Abs. 2 BauNVO vorgesehen. Das Vorhaben wird detailliert durch die Vorhaben- und Erschließungsplanung dargestellt und beschrieben. Diese Planung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Kommune kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Kommune abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag).
Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 festgesetzt, dass im Rahmen des Sonstigen Sondergebietes nur solche Verfahren zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Dadurch ist eine konkrete projektbezogene Festlegung der Planinhalte möglich.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst die gesamte Maßnahme auf den überplanten Grundstücken und somit den als vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Solarpark Petzenberg-Stockländer“ festgesetzten Bereich. Neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Vorhaben- und Erschließungsplan fester Bestandteil des dann sogenannten „vorhabenbezogenen Bebauungsplans“ und somit verbindlicher Inhalt.

Mit diesem Plan wird die Lage und Ausdehnung der Module und der Trafostationen sowie die Lage der Umfahrten und Zaunanlagen festgeschrieben. Aus dem Lageplan geht auch hervor, inwieweit das Vorhaben durch die geplanten Pflanzungen in die Landschaftskulisse eingebunden wird.

Vorhabenträger
Als Vorhabenträger zeichnen Hr. Christoph Weidinger aus Hauzenberg und Hrn. Thomas und Josef Angerer aus Hauzenberg.

4. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

4.1 Städtebauliches Ziel

Der Deutsche Bundestag hat im Jahr 2000 das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) verabschiedet. Ziel des Gesetzes ist es, im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen, die volkswirtschaftlichen Kosten der Energieversorgung auch durch die Einbeziehung langfristiger externer Effekte zu verringern, fossile Energieressourcen zu schonen und die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus Erneuerbaren Energien zu fördern und damit den Anteil erneuerbarer Energien an der Stromversorgung bis 2030 auf einen Anteil von mindestens 65 % und danach kontinuierlich weiter zu erhöhen.
Im Koalitionsvertrag vom Dezember 2013 hat die Bundesregierung die Ausbauziele für erneuerbare Energien präzisiert. Künftig ist der jährliche Zubau gesetzlich geregelt. Die Reform des Erneuerbaren-Energien-Gesetzes 2020 setzt diese Ziele um. Mit der Novellierung des EEG 2023 wurde das EEG fortgeschrieben. Überdies werden sie jährlich in einem Monitoring überprüft. Eine besondere Rolle spielen Kosteneffizienz, Wirtschaftlichkeit, Netzausbau und Sicherung von Reservekapazitäten.[7]

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes leistet die Stadt Hauzenberg einen Beitrag, Strom aus erneuerbaren Energien zu erzeugen. So soll die Möglichkeit geschaffen werden, eine Freiflächen-Photovoltaikanlage in aufgeständerter Bauweise südlich von Petzenberg zu errichten.

Photovoltaikanlagen stellen ein wichtiges Potential zur verstärkten Nutzung erneuerbarer Energiequellen dar. Die für einen wirtschaftlichen Betrieb erforderlichen Standortvoraussetzungen wie möglichst hohe solare Einstrahlungswerte, keine Schattenwürfe aus Bepflanzung und Südausrichtung liegen im Plangebiet vor.

Auf Grund dieser Standortqualitäten ist das Bebauungsplangebiet besonders für die geplante Nutzung für Anlagen zur Sonnenenergienutzung geeignet.

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.

4.2 Geplante baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat den Zweck, innerhalb des Geltungsbereichs die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die angestrebte Nutzung als Freiflächenphotovoltaik zu schaffen. Er soll eine geordnete bauliche Entwicklung und eine dem Wohl der

[7] *(EEG (Erneuerbare Energien Gesetz), 2023)*

Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Dabei ist beim Bau der Anlage die Aufstellung von aneinandergereihten Solartischen vorgesehen. Auf diese Solartische werden die Module montiert. Die Tische werden aufgeständert und im Erdreich verankert.
Die Höhe der bestückten Tische darf max. 3,5 m betragen. Die Fläche zwischen und unter den Reihen ist als Dauergrünland zu nutzen. Die Flächen sind nach Süden und Osten randlich einzugrünen, um die Einsehbarkeit und eventuelle Reflexionen zu reduzieren.

Insgesamt werden folgenden Aspekte berücksichtigt:
- die Regelung des Oberflächenwasserabflusses
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden und damit den Anliegen der Raumordnung und Landesplanung
- der Naturschutz und der Landschaftspflege
- das Landschaftsbild

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt innerhalb seines Geltungsbereichs eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung sicher.

4.3 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Für Sondergebiete ist die Art der Nutzung in der Bauleitplanung darzustellen und festzusetzen. Entsprechend dem Ziel der Planung wurde eine Zweckbestimmung für Anlagen zur Sonnenenergienutzung (Freiflächenphotovoltaik) festgelegt. Diese beinhaltet die Aufstellungsflächen der Modultische (Photovoltaikanlage) und der dazu notwendigen Betriebsgebäude. Die Betriebsgebäude (z.B. Transformatorengebäude, etc.), die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen, sowie Batteriespeicher, die nicht mit Graustrom beladen werden dürfen, dürfen insgesamt eine maximale überbaute Grundfläche von 200 m² aufweisen. Die Anzahl dieser Betriebsgebäude ist auf max. 5 Einzelgebäude zu begrenzen.

4.4 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen.
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,5 festgesetzt. Die Berechnung der Grundflächenzahl erfolgt gem. § 19 BauNVO. Die anzusetzende Fläche ergibt sich aus den Modulreihen in der Draufsicht (Lotmessung an der äußersten Kante des Moduls). Damit wird der bebauungsfreie Flächenanteil sichergestellt, der im Rahmen einer gerechten Abwägung die naturschutzfachlichen Interessen an einer möglichst geringen Flächenversiegelung gegenüber den privaten Belangen einer wirtschaftlichen Nutzung ausreichend berücksichtigt.

Nach endgültiger Aufgabe der Nutzung als Solarpark wird die gesamte Anlage (Modultische, Zufahrten, Stellplätze, Betriebsgebäude) wieder zurückgebaut.
Die dann freiwerdende Fläche wird ihrer ursprünglichen Nutzung (landwirtschaftlich) wieder zugeführt.

maximale Wandhöhe / Anlagenhöhe:
Mit der Begrenzung der Wandhöhe soll das Maß festgesetzt werden, dass für einen wirtschaftlichen Betrieb erforderlich ist und im Kontext vertretbar ist.
Für das Betriebsgebäude wird eine max. Trauf- und Firsthöhe von 3,5 m ab natürlichem Gelände festgesetzt.
Für die Solartische wird eine max. Anlagenhöhe von 3,5 m ab dem natürlichem Gelände festgesetzt.
Der Abstand der Module zum Boden muss mindestens 0,80 m betragen.

4.5 Gestalterische Festsetzungen

Vorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen sollen die Eingriffe in das Landschaftsbild möglichst gering halten. Ziel der Festsetzung zum Erhalt der vorhandenen Geländegestalt ist, den Geländeverlauf und damit die natürliche Oberflächenform zu schützen. Tiergruppenschädigende Anlagen werden durch ein Verbot von Sockelmauern bei Einfriedungen, eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm zwischen Zaun und Boden und durch die aufgeständerte Bauweise der Solarmodule verhindert.

4.6 Blendwirkung / Oberflächentemperatur

Die Oberfläche der Solarmodule zielt aus energetischen Gründen auf eine möglichst geringe Energieabstrahlung hin, das heißt, dass sich sowohl die Lichtabstrahlung als auch die Oberflächentemperatur in möglichst geringem Rahmen bewegen müssen. Da die Modultische in der Regel nach Süden ausgerichtet werden, sind nur in diese Richtung Reflexionen zu erwarten.
Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, zeigt eine leichte Südwestausrichtung der Module, die der Topographie folgt.

Das Planungsgebiet fällt von Nordosten mit ca. 453 m ü. NHN auf ca. 416 m ü. NHN im Südwesten stark ab.

Im Westen und Süden befinden sich Waldflächen, die die Planungsfläche in die wesentlichen Richtungen abschirmen. Auch im Osten befindet sich ein schmaler Gehölzstreifen, der die Einsehbarkeit reduziert.

Die für Reflexionen relevanten, im Süden liegenden Ortschaften Schmölz und Papiermühle (in ca. 590 m Entfernung) und die dorthin führende Erschließungsstraße liegen mind. 80 m tiefer als die Planungsfläche, so dass die Solarelemente kaum einsehbar sind. Außerdem wird die potentielle Sichtachse durch Wald unterbrochen. Trotz Südlage sind hier also keine Reflexionen, die die Wohnbebauung und den Straßenverkehr beeinträchtigen können, zu erwarten.



Abb. 9: Ansicht von Osten – Planungsfläche mit eingrünenden Waldstücken im Süden und Westen; Drohenfoto Envalue (Februar 2023)



Abb. 10: Ansicht von Osten – Planungsfläche mit eingrünendem Waldstück im Süden; Foto Envalue (Januar 2023)

Die Wohnbebauung Petzenberg 33-35 südöstlich der Planungsfläche liegt auf ca. 434 m ü. NHN und somit auch tiefer als die angrenzende Photovoltaikanlage. Durch die leichte Südwest-Ausrichtung der Module sind diese von den Anwesen aus nur seitlich sichtbar, so dass davon ausgegangen werden kann, dass sich hier keine Blendwirkung ergeben wird.
Um mögliche Reflexionen zu vermindern bzw. möglichst auszuschließen, wird die Planungsfläche im einsehbaren Bereich entlang der Geltungsbereichsgrenze im Osten und Süden mit einer 6 m breiten Hecke eingegrünt.



Abb. 11: Ansicht von Norden – Planungsfläche mit eingrünendem Waldstück im Süden, Blick auf Anwesen Petzenberg 33-35; Foto Envalue (Januar 2023)



Abb. 12: Ansicht von Norden – Planungsfläche mit eingrünendem Waldstück im Süden und Westen; Foto Envalue (Januar 2023)

Nach dem LAI-Papier (Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen) brauchen Immissionsorte, die vorwiegend südlich von einer Photovoltaikanlage gelegen sind, nur bei Photovoltaik-Fassaden (senkrecht angeordnete Photovoltaikmodule) berücksichtigt zu werden.[8]
Eine senkrechte Anordnung der Photovoltaikmodule ist nicht vorgesehen.

Die weiteren Bebauungen in Petzenberg liegen nördlich der Planungsfläche, so dass sich hier auf Grund der Südwestorientierung der Modultische voraussichtlich keine Blendwirkung ergeben wird. Zusätzlich bildet ein Gehölzstreifen nördlich der Planungsfläche (Biotop 7347-0147-017) eine Abschirmung.

Zusätzlich werden an den relevanten Bereichen randliche Eingrünungen vorgenommen, die eine zusätzliche Abschirmung bewirken.

Somit kann allgemein davon ausgegangen werden, dass es zu keinen bzw. nur sehr geringen Blendwirkungen kommt.

[8] *(LAI - Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, 2012)*

4.7 Grünordnerische Festsetzungen

Es werden Flächen mit Pflanzbindung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Dabei werden der Umfang und die Art der Pflanzung detailliert angegeben, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren und die Bebauung mit Solarmodulen in die Landschaft einzubinden.

4.8 Sonstige gestalterische Festsetzungen

Aufschüttungen und Abgrabungen
Das Planungsgebiet fällt von Nordosten mit einer Höhe von ca. 453 m ü. NHN auf ca. 416 m ü. NHN im Südwesten stark ab. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig. Der bestehende Geländeverlauf ist, außer im Bereich geplanter Zufahrten, zu erhalten.

Gestaltung der baulichen Anlagen
Außenwände von Gebäuden sind als holzverschalte oder verputzte, mit gedeckten Farben gestrichene Flächen herzustellen.

Aufständerungen von Solarmodulen sind aus Holz oder Metall herzustellen. Die Gründung hat mit Einzelfundamenten zu erfolgen.

Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserdurchlässig als Schotterrasenflächen zu befestigen.

Werbeanlagen
Werbeanlagen sind unzulässig. Zulässig sind ausschließlich anlagenspezifische Informationstafeln an den Zufahrtstoren und Betriebsgebäuden bis zu einer Ansichtsfläche von je max. 1 m².

Einfriedung / Zaunsockel
Es ist ein Zaun in einer Höhe von max. 2,00 m ab OK natürlichem Gelände zulässig. Die Zaunanlage ist von öffentlichen Erschließungsflächen, Wirtschaftswegen und von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mind. 50 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunlinie). Zaunsockel sind unzulässig;
es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen zulässig.
Zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten.
Zugunsten des Artenschutzes sowie des Biotopverbundes sind in allen Ecken des Geltungsbereiches Rehdurchschlupfe (je 2 Stück) in die Zaunanlagen einzubauen. Rehdurchschlupfe sind als Aussparungen im Zaun anzulegen. Hierfür bieten sich gut abgerundete Metallstäbe an, welche sehr wetterfest, robust und langlebig sind. Die Höhe der Aussparungen bemisst sich in etwa auf 70 cm, gegliedert in drei bis fünf Abschnitte im Abstand von 20 cm, getrennt durch Rundeisen oder auch Ketten, die sich bei stärkeren Stücken, beispielsweise tragende Ricken, etwas dehnen würden, um das Tierwohl nicht zu gefährden.

Nachfolgenutzung
Nach endgültiger Aufgabe der Photovoltaiknutzung sind alle Anlagenteile und Betriebsgebäude abzubauen und der ursprüngliche Zustand des Geländes wieder herzustellen. Die Fläche wird wieder ihrer ursprünglichen Nutzung (landwirtschaftliche Ackerfläche) zugeführt.
Beim Rückbau der Anlage sind die Anforderungen an den Bodenschutz bei Baumaßnahmen nach DIN 19639 und ggf. DIN 18915 zu beachten.
Um die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Böden zu gewährleisten bzw. wiederherzustellen (Rekultivierung), wird für die Rückbauarbeiten eine bodenkundliche Baubegleitung und ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 empfohlen.
Die beim Rückbau entstehenden Materialreste sind vollständig und von allen beaufschlagten Flächen zu entfernen.

5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)

5.1 Verkehr

Erschließungsstraßen
Die Planungsfläche kann von Norden her über die öffentliche Erschließungsstraße, die zu einem anliegenden großflächigen Gemeinschaftsstall führt, sowie einem landwirtschaftlichen Weg und von Süden her ebenfalls durch einen Wirtschaftsweg erschlossen werden.
Dazu dürfen die eingrünenden Gehölzpflanzungen max. 2-mal je Planungsfläche für Zufahrten auf einer Breite von je max. 8 m unterbrochen werden.

Die innere Erschließung ist durch die umlaufende Umfahrt mit einer Breite von 3,0 m sichergestellt.

Wirtschaftswege
Die umliegenden Wirtschaftswege bleiben unverändert. Eine Bewirtschaftung der umliegenden Felder ist daher auch weiterhin uneingeschränkt möglich.

Es wird festgesetzt, dass die Zaunanlage von öffentlichen Erschließungsflächen, Wirtschaftswegen und von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mind. 50 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken ist (Zaunlinie).

5.2 Wasserversorgung

Eine Wasserversorgung des Plangebietes ist auf Grund der speziellen Nutzung nicht erforderlich.

5.3 Abwasserbeseitigung

5.3.1 Schmutzwasser

Eine Abwasserentsorgung des Plangebietes ist auf Grund der speziellen Nutzung nicht erforderlich.

5.3.2 Oberflächenwasser

Auf Grund der speziellen Nutzung ist nicht mit einem vermehrten Oberflächenwasseranfall zu rechnen.
Auf Grund der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten aufgeständerten Bauweise und Gründung mit Einzelfundamenten, bleibt die Möglichkeit des ungehinderten Oberflächenwasserabflusses und einer breitflächigen Versickerung des Niederschlagswassers erhalten. Dadurch kann sich die Vegetation auch unterhalb der Solarmodule entwickeln.
Durch diese Vorsorge und durch die Festsetzung, dass erforderliche Betriebswege, Zufahrten und Stellplätze wasserdurchlässig zu befestigen sind, wird die Bodenversiegelung im Plangebiet auf die Flächen für Betriebsgebäude beschränkt. Deshalb ist auch keine Planung bezüglich der Oberflächenwasserbeseitigung erforderlich.

Besonders ist bei mehreren Modulreihen übereinander zu achten, dass das Niederschlagswasser zwischen den einzelnen Modulreihen abtropfen kann.

5.4 Stromversorgung

Eine Stromversorgung des Planungsgebietes ist auf Grund der speziellen Nutzung nicht notwendig. Die Einspeisung in das Stromnetz wurde beantragt.
Von der Netzagentur wurde bereits ein möglicher Anschluss an das vorhandene Stromnetz benannt.

5.5 Gasleitung

Die innerhalb des Geltungsbereiches bestehende unterirdische Gashochdruckleitung DN800 (Ferngasleitung mit Begleitkabel) ist im Bebauungsplan samt 15 m breiten Schutzstreifen dargestellt. Die Leitungstrasse mit Schutzzone befindet sich außerhalb der Modulfelder. In diesem Bereich wird ein extensives Grünland angelegt. Die eingrünende Hecke wird im Bereich dieser Leitungstrasse unterbrochen.

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind durch den Bauwerber aktuelle Sparten- bzw. Bestandsleitungspläne einzuholen.

5.6 Telekommunikation

Eine Telekommunikationsversorgung des Planungsgebietes ist auf Grund der speziellen Nutzung nicht notwendig.

5.7 Abfallentsorgung

Eine Abfallentsorgung im Planungsgebiet ist auf Grund der speziellen Nutzung nicht notwendig.

5.8 Altlasten / Bodenschutz

Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden oder bekannt und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

Im Falle von Aufschüttungen im Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht wäre § 12 BBodSchG zu beachten. Auf die Verpflichtungen nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen.

5.9 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 eine gewaltlose Zugänglichkeit sollte in Absprache mit dem zuständigen Sachversicherer und der örtlichen Feuerwehr ein Feuerwehrschlüsseldepot am Zufahrtstor vorgesehen werden.
Die Errichtung des Feuerwehrschlüsseldepot (FSD 1) basiert auf Freiwilligkeit, ist jedoch

nicht zwingend erforderlich. Falls dies durch den Betreiber gewünscht wird, ist dies schriftlich zu beantragen.
Da es sich bei den zu errichtenden baulichen Anlagen um „Gebäude ohne Aufenthaltsräume“ im Sinne der BayBO handelt, sind Flächen für die Feuerwehr nach DIN 14090 zu den baulichen Anlagen entbehrlich.

Ansprechpartner: Einer öffentlichen Anbringung eines verantwortlichen am Zufahrtstor wird von der Feuerwehr nicht gefordert, dies kann jedoch mittels Hinterlegung einer Objektinformation (DIN 14094) bei der zuständigen Feuerwehr und der Integrierten Leitstelle Passau erfolgen.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

6.1 Lärm

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Rahmen der Bauleitplanung wird die Fläche des Planungsgebietes nun als Sondergebiet für Anlagen zur Sonnenenergienutzung (Freiflächenphotovoltaik) ausgewiesen.

Von der geplanten Freiflächenphotovoltaik gehen weder Immissionen aus, noch ist die vorgesehen Nutzung immissionsrechtlich zu schützen.

6.2 Staub / Geruch

Von zusätzlichen Staub- und Geruchbelastungen ist nicht auszugehen.

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm, sowie eventuelle Steinschlagschäden sind vom Betreiber entschädigungslos zu dulden.

6.3 Blendwirkung

siehe Ausführungen unter Punkt 4.6.

7. KLIMASCHUTZ

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. Die mit dem Klimawandel verbundene Erderwärmung, deren Zunahme bei unvermindertem CO_2 –Ausstoß bis zum Jahr 2100 um bis zu 6,4 Grad Celsius prognostiziert wird, sowie vermehrte Hitzeperioden und Orkane stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen. Diese machen sich insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz bemerkbar. Allein die voraussichtlichen Kosten, die durch den Klimawandel entstehen, wenn keine wirksamen Klimaschutzmaßnahmen getroffen werden, wurden vor kurzem für den Zeitraum bis zum Jahr 2050 weltweit mit bis zu 800 Milliarden Euro beziffert.[9] Von daher ist es für die Kommunen essentiell die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Durch die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der die Nutzung erneuerbarer Energien ermöglichen soll, werden die Ziele des Klimaschutzes unterstützt. Auch

[9] *(Klimaschutz - Norbert Portz, Deutscher Städte- und Gemeindebund, 2009)*

der politischen Vorgabe, die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden.

8. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Sondergebiet für Anlagen zur Sonnenenergienutzung (Freiflächenphotovoltaik)
Festgesetze Grundflächenzahl: GRZ = 0,5

9. UMWELTBERICHT

9.1 Einleitung

9.1.1 Grundlagen

9.1.1.1 Rechtliche Grundlagen

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur, sowie durch Versiegelung und Änderung des Kleinklimas im geplanten Baugebiet zu einer Veränderung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des § 14 BNatSchG[10].

Rechtliche Grundlage für die Umweltprüfung bildet das Baugesetzbuch (BauGB). Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung zu berücksichtigen.[11] In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Die in § 2 Abs. 7, §§ 6 ff. UVPG und Anlage 1 zum UVPG festgeschriebene allgemeine Vorprüfungspflicht (ab 2 ha) und UVP-Pflicht (ab 10 ha) für Freiflächen-Photovoltaikanlagen (Nr. 18.7 Anlage 1 zum UVPG) geht nach § 50 Abs. 1 und 2 UVPG in der im Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren vorgeschriebenen Umweltprüfungsverpflichtung des Baurechts auf und ist deshalb vorliegend nicht weiter zu beachten.

Somit ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes der, seit der Novellierung des BauGB vom 20.07.2004 erforderliche Umweltbericht zu erstellen.

Neben dem Umweltbericht ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die seit dem 01.01.2001 geltende Eingriffsregelung in der Bauleitplanung abzuhandeln.

9.1.1.2 Fachliche Grundlagen

Die fachlichen Ziele leiten sich als Erfordernisse aus den vorhandenen landschaftlichen Werten, den geplanten Eingriffen sowie aus den gesetzlichen Oberzielen gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG ab.
Die Eingriffe in den Landschafts- und Naturhaushalt sind, angelehnt an den Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft"[12] (herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit), bewertet worden.
Zudem wird das Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 05.12.2024[13] zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung herangezogen.
Die Erfordernisse, die sich daraus ergeben, sind im Grünordnungsplan berücksichtigt. Für eine qualifizierte Grünordnung werden im Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Solarpark Petzenberg-Stockländer" die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.

Der Grünordnungsplan wurde parallel zum Bebauungsplan erstellt und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in die Festsetzungen

---

[10] (BNatSchG, 2022)
[11] (BauGB, 2023)
[12] (Leitfaden StMLU, 2003)
[13] (Schreiben zur Eingriffsregelung - Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, 2024)

des Bebauungsplanes eingearbeitet. Weiterer Bestandteile der Begründung ist der Umweltbericht.

In das Bauleitplanverfahren können zudem andere Umweltprüfarten (FFH-Verträglichkeitsprüfung, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) integriert werden.

9.1.2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung

Das Planungsgebiet befindet sich im südlichen Gemeindegebiet an der westlichen Gemeindegrenze zur Gemeinde Thyrnau, ca. 5 km südlich von Hauzenberg und ca. 220 m südwestlich der Ortschaft Petzenberg. Die nächstgelegenen Wohnbebauungen, die zum Ortsteil Petzenberg gehören, befinden sich ca. 120 m südlich des Planungsgebiets.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch eine Erschließungsstraße, die zu einem anliegenden großflächigen Gemeinschaftsstall führt, sowie einem landwirtschaftlichen Weg und im Süden ebenfalls durch einen Wirtschaftsweg begrenzt. Im Westen und Osten schließen intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen (Grünland- und Ackerflächen) an. Desweiteren liegen im Westen und Süden Waldflächen.

Die Planungsfläche wird als Acker- und als Grünlandfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auch die nähere Umgebung ist durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt.

Das wesentliche Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die städtebauliche Ordnung der Fläche sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für den Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage.

Die Flächen werden im verbindlichen Bauleitplanverfahren mit den städtebaulich notwendigen Planaussagen versehen, um Konflikte in der Nutzung zu den umgrenzenden Gebieten zu vermeiden.

Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Solarpark Petzenberg-Stockländer" wird die die 120. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hauzenberg durchgeführt bzw. ist bereits abgeschlossen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes leistet die Stadt Hauzenberg einen Beitrag, Strom aus erneuerbaren Energien zu erzeugen. Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, eine Photovoltaikanlage in aufgeständerter Bauweise südlich von Petzenberg zu errichten.

Photovoltaikanlagen stellen ein wichtiges Potential zur verstärkten Nutzung erneuerbarer Energiequellen dar. Die für einen wirtschaftlichen Betrieb erforderlichen Standortvoraussetzungen wie möglichst hohe solare Einstrahlungswerte, keine Schattenwürfe aus Bepflanzung und Südausrichtung liegen im Plangebiet vor.

Auf Grund dieser Standortqualitäten ist das Bebauungsplangebiet besonders für die geplante Nutzung für Anlagen zur Sonnenenergienutzung geeignet.

9.1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Zusammenfassende Übersicht der relevanten einschlägigen Fachgesetze:

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	§ 1 a) Abs. 2 BauGB	- Ausweisung eines Sondergebietes in einem benachteiligen Gebiet - direkte Anbindung an eine Erschließungsstraße bzw. an Wirtschaftswege - mit Ablauf der Nutzungsdauer Rückführung in die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung - durch die Nutzungsänderung wird dem übergeordneten Grundsatz „nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden" entsprochen - wegen der besonders geeigneten Lage und der Kriterien der Errichtung kann auf eine Ausgleichsfläche verzichtet werden
2	Retention betreffenden Oberflächenwasserabfluss	Wasserhaushaltsrecht	Für die Flächen ist unter den aufgeständerten Modulen unversiegelter Boden mit Dauergrünland festgesetzt. Der Oberflächenabfluss wird daher durch diese Nutzung nicht verschärft, sondern durch die Umwandlung von einer Ackerfläche in eine Wiesenfläche voraussichtlich eher verzögert.
3	Luftreinhaltung	Immissionsschutzrecht	Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch die Sondergebietsnutzung nicht zu erwarten.
4	Vermeidung von Lärm	Immissionsschutzrecht	Vom Sondergebiet ausgehend ist kein Lärm zu erwarten.
5	Vermeidung von Abfällen bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abfällen	Abfallrecht	Altlastenverdachtsflächen sind auf der Fläche nicht bekannt. Aus dem Betrieb der Anlagen resultieren keine Abfälle und wenn doch, dann in sehr geringem Umfang.
6	Vermeidung bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abwässern	Wasserhaushaltsrecht	Für die Flächen ist unter den aufgeständerten Modulen unversiegelter Boden mit Dauergrünland festgesetzt. Der Oberflächenabfluss wird daher durch diese Nutzung nicht verschärft, sondern durch die Umwandlung von einer Ackerfläche in eine Wiesenfläche voraussichtlich eher verzögert.
7	Erhalt schützenswerter Vegetationsbestände	Amtliche Biotopkartierung	Es sind keine schützenswerten Vegetationsbestände und amtliche kartierten Biotope vorhanden.
8	Schutz des Landschaftsbilds	Flächennutzungsplan	Die Anlage ist bereits im Bestand gut abgeschirmt und lediglich in einem kleinen Teilbereich im Süden und

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
			Osten einsehbar. Daher wird geplante Anlage wird nach Süden und Osten durch randliche Gehölzpflanzungen eingegrünt, wobei darauf geachtet wurde, dass dies vor allem an den einsehbaren Seiten erfolgt. Die Flächen unter den aufgeständerten Modulen besteht aus offenem Boden mit einer Wiesenvegetation. Durch das geplante Sondergebiet ergibt sich lediglich ein geringer Eingriff bezogen auf das Landschaftsbild, der durch Eingrünungsmaßnahmen minimiert werden kann.

9.1.3.1 Ziele der Raumordnung/Regionalplanung

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Stadt Hauzenberg in der Region 12 – Donau-Wald. Darin ist die Stadt Hauzenberg als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, dargestellt. Die Stadt Hauzenberg selbst ist als mögliches Mittelzentrum und bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort ausgewiesen.[14]

Der Regionalplan der Region 12 sieht folgende Ziele und Grundsätze vor:
- Ausbau der Energieversorgung
- Sicherstellung eines vielfältigen, preisgünstigen und umweltverträglichen Energieangebots
- Erschließung der vorhandenen Potentiale für erneuerbare Energien

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans berühren und begründen die Planungsinteressen der Stadt Hauzenberg. Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien getroffen.

[14] *(Regionalplan 12 - Donau-Wald, 2019)*

9.1.3.2 Potentielle natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation im Untersuchungsgebiet tritt der typische Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald, örtlich mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald in Erscheinung.[15]

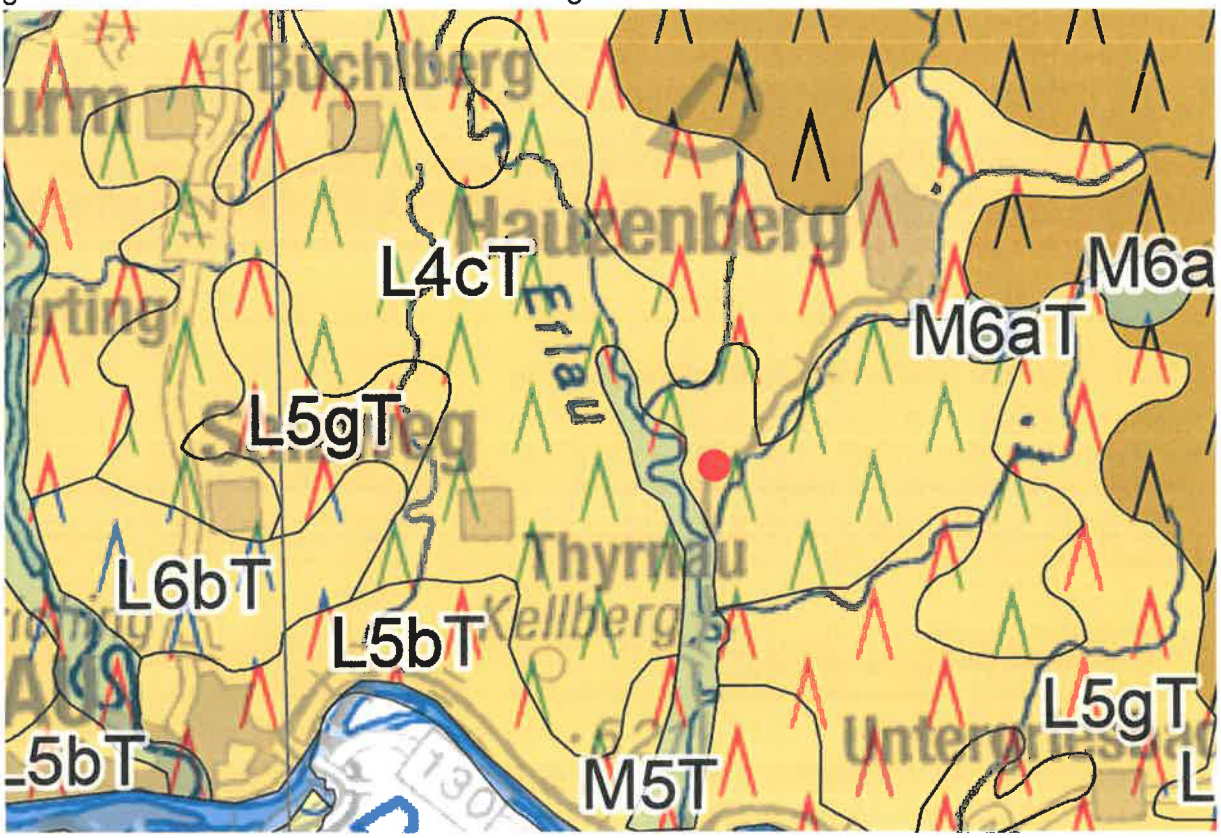


Abb. 13: Auszug aus der Übersichtskarte Potentielle Natürliche Vegetation; (pnV Bayern 2017), Darstellung unmaßstäblich

[15] *(pnV Bayern, 2017)*

9.1.3.3 Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Hauzenberg stellt das Planungsgebiet als Flächen für die Landwirtschaft dar.

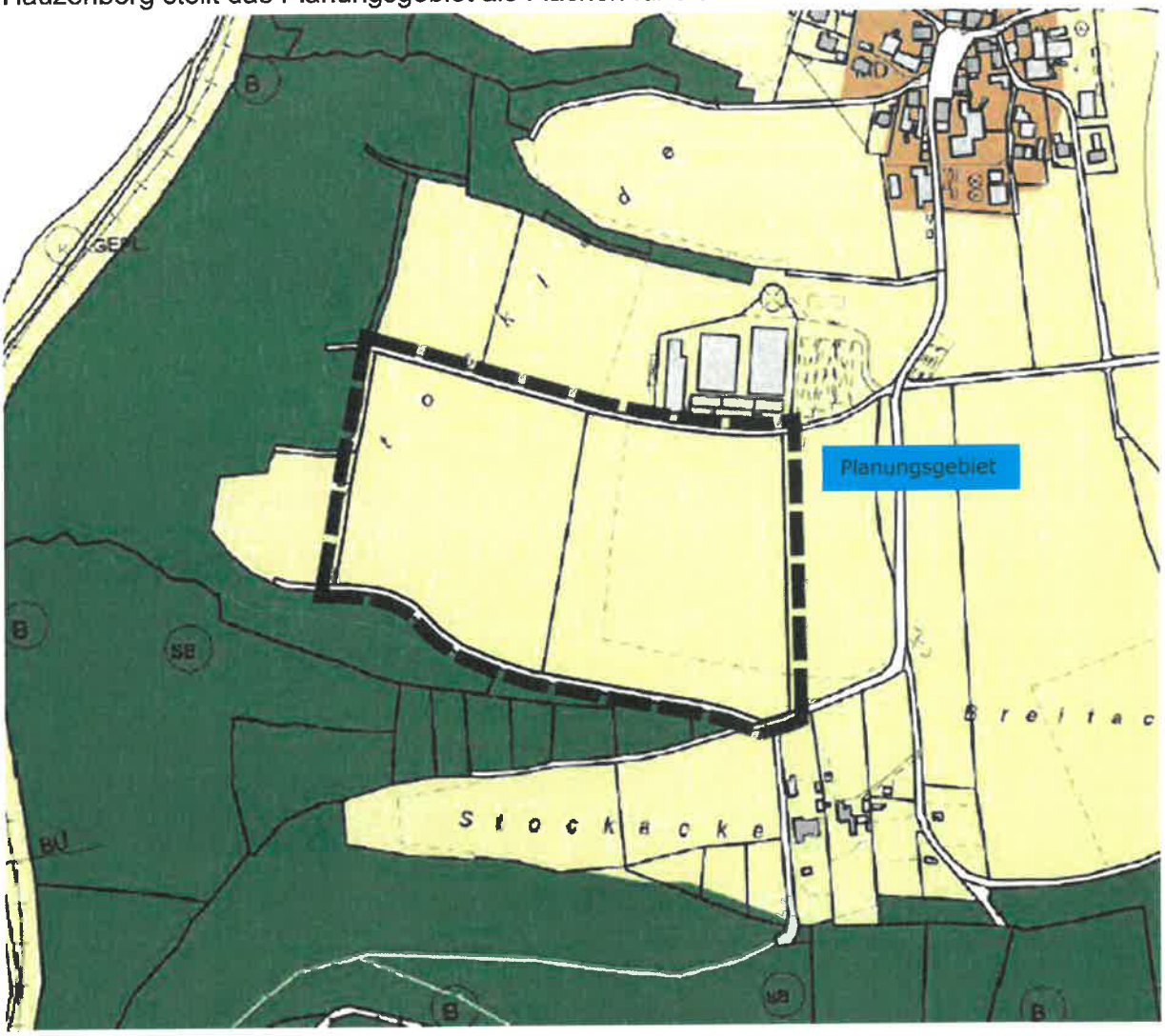


Abb. 14: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hauzenberg (Geltungsbereich schwarz); (FNP),
Darstellung unmaßstäblich

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Solarpark Petzenberg-Stockländer“ wird parallel die 120. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hauzenberg durchgeführt bzw. ist bereits abgeschlossen.
Darin soll die Planungsfläche als Sondergebiet Sonnenenergienutzung („SO Solarpark“) gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit den eingrünenden und gliedernden Grünflächen, sowie die unterirdische Gas-Hauptversorgungsleitung dargestellt werden.

9.1.3.4 Schutzgebiete

9.1.3.4.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

Im Planungsgebiet befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet) noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet).[16]

Da keine Schutzgebiete gemäß Europarecht direkt betroffen sind, kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, ausgeschlossen werden.

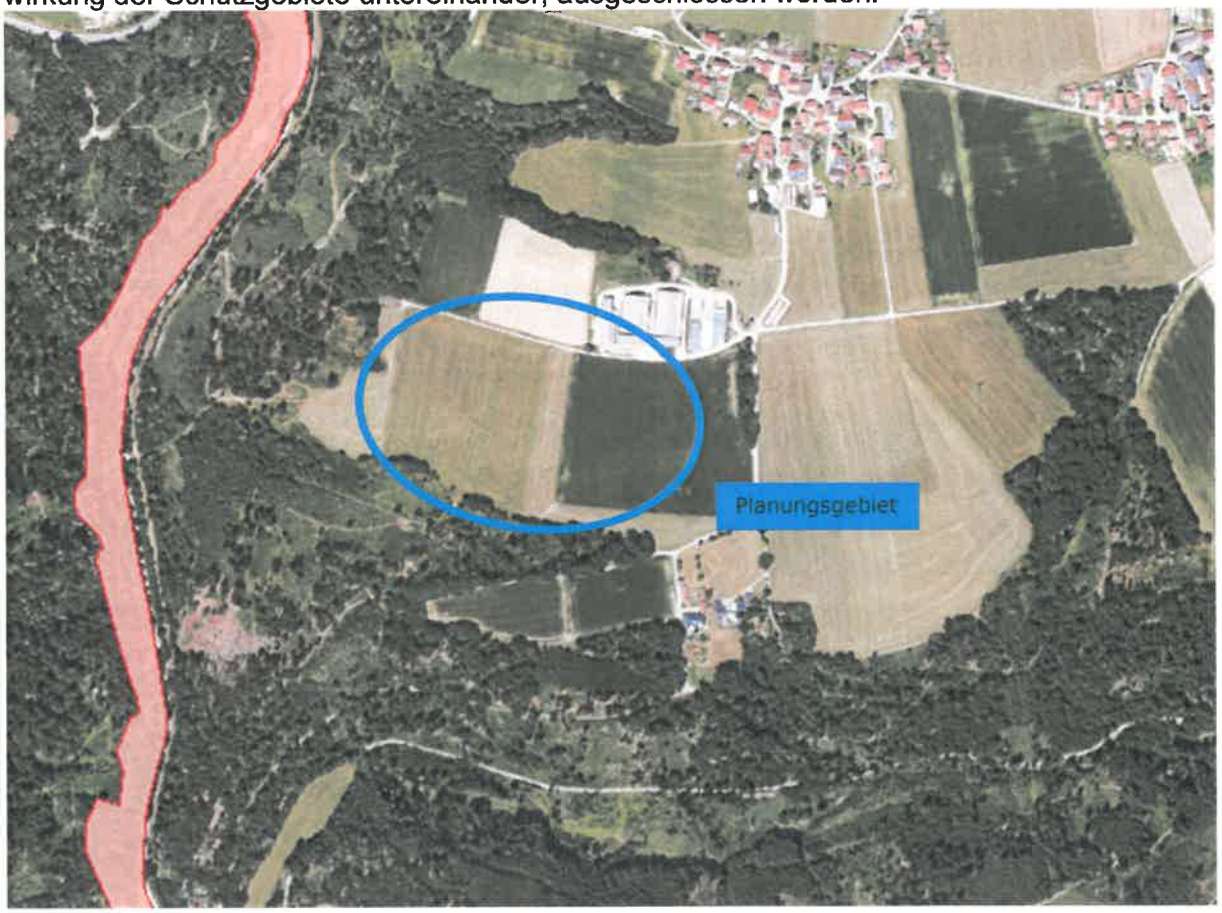


Abb. 15: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht und nationalem Recht; (FINWeb 2023), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: FFH-Gebiet „Erlau"

[16] *(FINWeb, 2023)*

9.1.3.4.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Das Planungsgebiet befindet sich weder in einem Naturpark, einem Nationalpark, einem Landschaftsschutzgebiet noch einem Naturschutzgebiet.[17]

Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im Bereich des Planungsgebiets.

Eine Beeinflussung von Schutzgebieten gemäß nationalem Recht durch das Bauvorhaben kann ausgeschlossen werden.

9.1.3.4.3 Biotopkartierung Bayern

Im Planungsgebiet sowie in direkt angrenzender Umgebung befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.[18]

Ca. 60 m östlich der Planungsfläche befindet sich eine Biotopfläche (7347-0147-018 *„Feldgehölze und Hecken auf flach geneigten Hängen“*) und ca. 140 m nördlich (7347-0147-017 *„Feldgehölze und Hecken auf flach geneigten Hängen“*). Diese umliegenden Biotope werden auf Grund der Entfernung von der Planung nicht berührt, und somit ist von keinen Auswirkungen auf diese auszugehen.

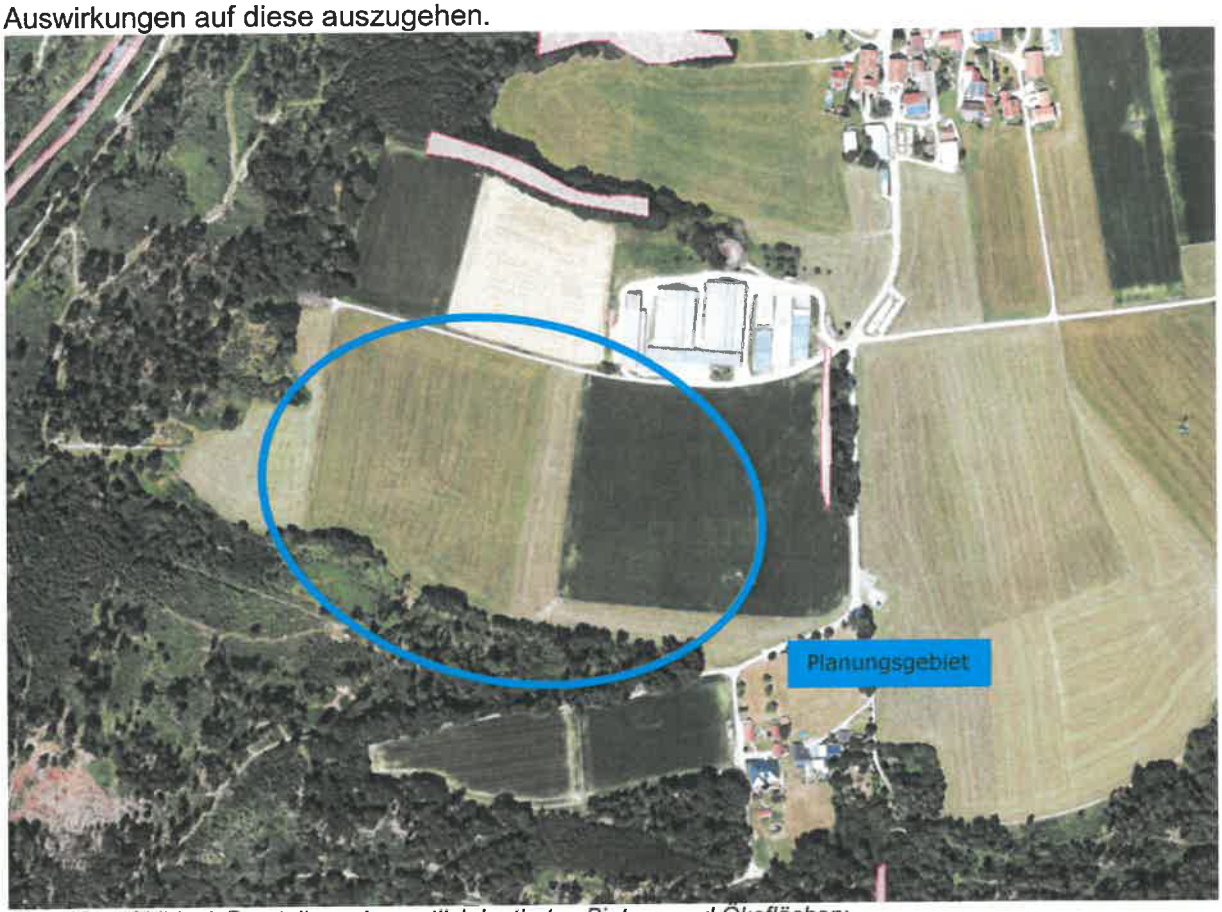


Abb. 16: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (FinWeb 2023), Darstellung unmaßstäblich

Rot gestreift: amtlich kartierte Biotope

[17] *(FINWeb, 2023)*
[18] *(FINWeb, 2023)*

9.1.3.4.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen[19]:
1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation, sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,
3. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,
4. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,
5. offene Felsbildungen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,
6. Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna, sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.

Im Bereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Solarpark Petzenberg-Stockländer“ sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen, vorhanden.

Ergänzend zu den im § 30 BNatSchG genannten Biotopen sind noch folgende gesetzlich geschützten Biotope in Verbindung mit BayNatSchG gem. Art. 23 Abs. 1BayNatSchG zu betrachten[20]:
1. Landröhrichte, Pfeifengraswiesen,
2. Moorwälder,
3. wärmeliebende Säume,
4. Magerrasen, Felsheiden,
5. alpine Hochstaudenfluren,
6. extensiv genutzte Obstbaumwiesen oder -weiden aus hochstämmigen Obstbäumen mit einer Fläche ab 2.500 Quadratmetern (Streuobstbestände) mit Ausnahme von Bäumen, die weniger als 50 Meter vom nächstgelegenen Wohngebäude oder Hofgebäude entfernt sind und
7. arten- und strukturreiches Dauergrünland.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Strukturen vorhanden, die als Biotop im Sinne des Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG eingeordnet werden können.

---

19 (BNatSchG, 2022)
20 (BayNatSchG, 2022)

9.1.3.5 Überschwemmungsgebiete, Hochwasser und Starkregen

An Hand der Karte des UmweltAtlas Bayern[21] ist die Lage und Ausdehnung der Schutzgebiete und Schutzgebiete und von festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Gemeindegebiet von Hauzenberg erkennbar. Aus der Karte ist ersichtlich, dass der geplante Standort frei von jeglichen Restriktionen dieser Art ist.

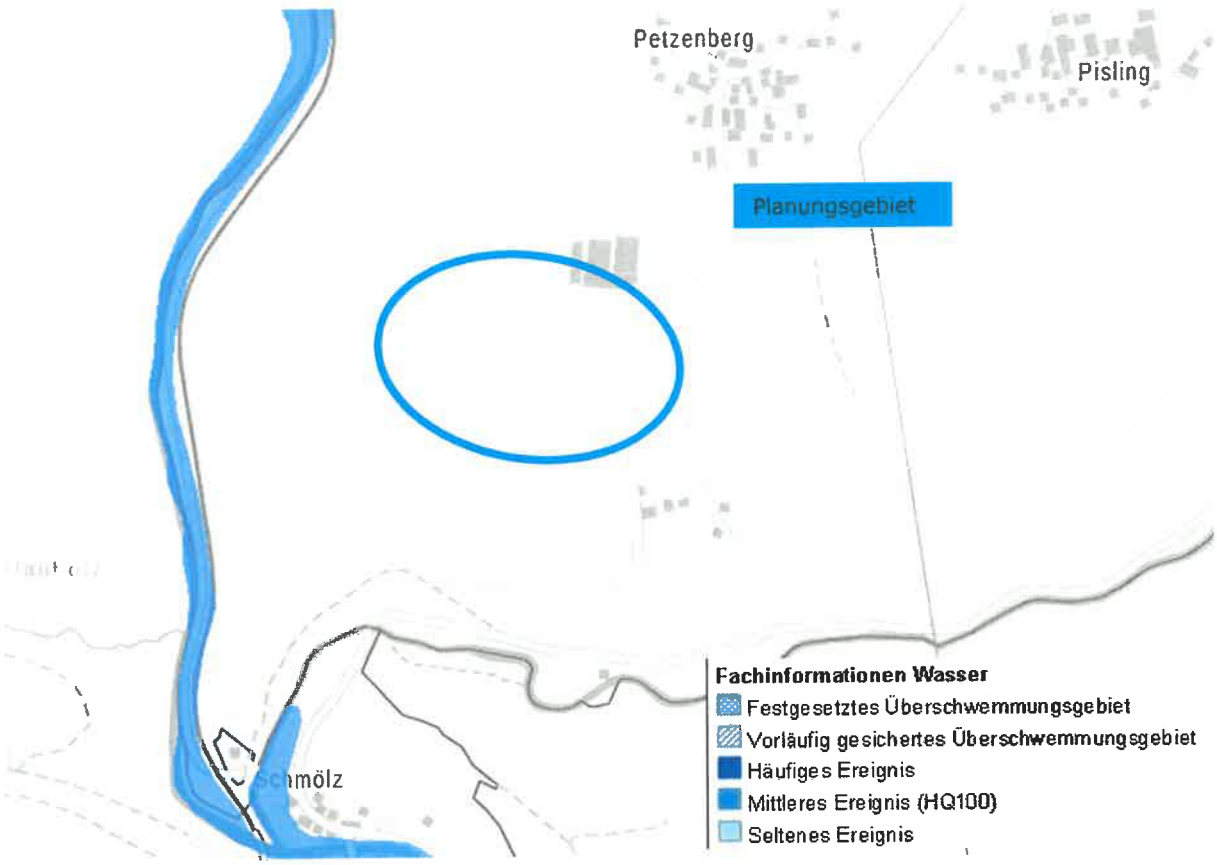


Abb. 17: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich

Ergänzend dazu ist auf mögliche **Starkniederschlagsereignisse** hinzuweisen. Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge auf Grund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Auf § 37 WHG wird daher verwiesen.

Die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums ist zu beachten (www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Bau- und / oder Niederschlagswasser ist im Zuge

[21] *(UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2023)*

der Errichtung und des Betriebs des Vorhabens nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke zu leiten.

9.1.3.6 Wassersensibler Bereich

Wassersensible Bereiche sind Standorte, die vom Wasser beeinflusst werden. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

An Hand der Karte des BayernAtlas[22] ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches erkennbar. Daraus ist ersichtlich, dass das Planungsgebiet außerhalb eines wassersensiblen Bereiches liegt.



Abb. 18: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich

Hellgrün: wassersensibler Bereich

Die o.a. Empfehlungen zu den Starkniederschlagsereignissen sind zu beachten.

[22] *(BayernAtlas, 2023)*

9.1.3.7 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches kommen gem. BayernAtlas[23] keine Denkmäler vor. Somit kann davon ausgegangen werden, dass auch keine Bodendenkmäler beeinträchtigt werden.

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

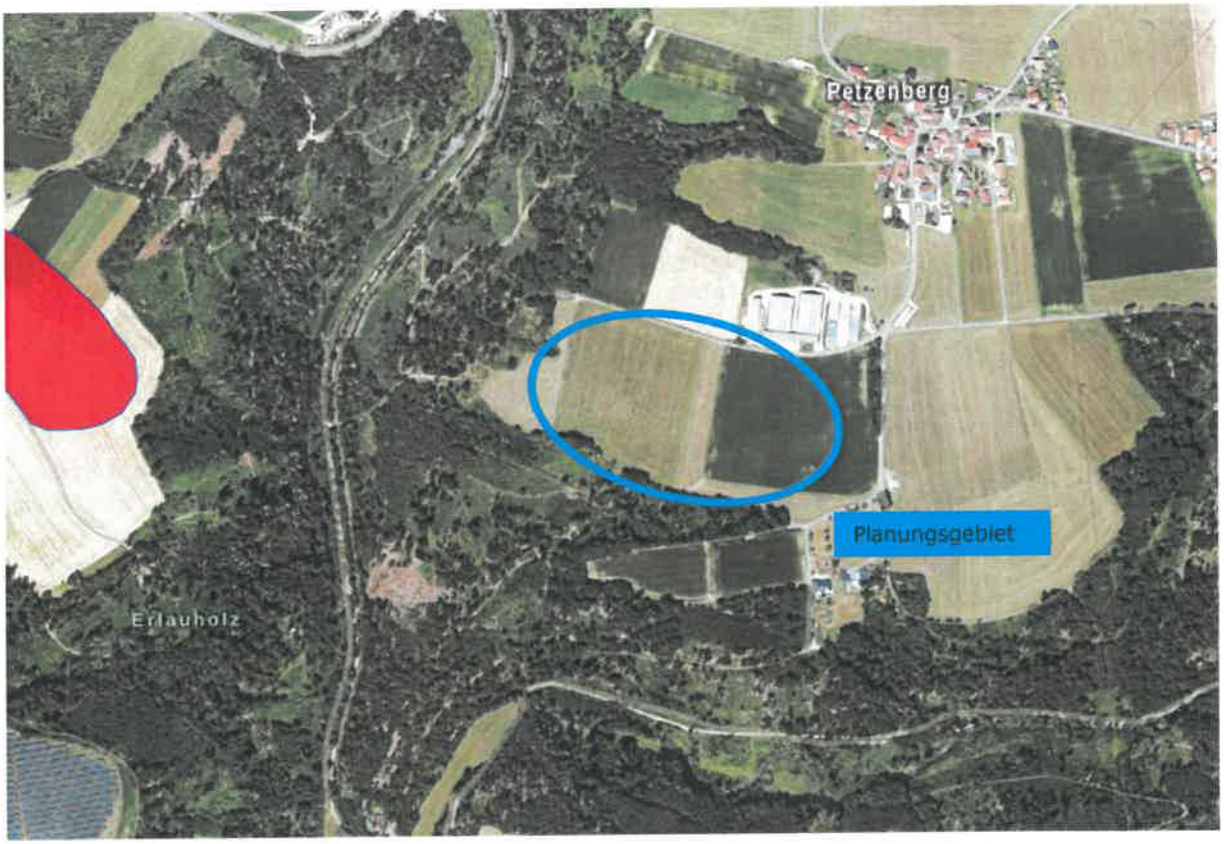


Abb. 19: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal

Für Baudenkmäler gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 bis 6 DSchG. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Bebauung auf das Erscheinungsbild der Baudenkmäler auswirkt. Dabei spielt es laut Gesetz eine Rolle, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals / Ensembles führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 Abs. 2 DSchG).[24]

Weder im näheren noch im weiteren Umfeld befinden sich Baudenkmäler. Bezogen auf die Einzelbaudenkmäler ist somit keine Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung mit den getroffenen Festsetzungen zu erwarten.

[23] *(BayernAtlas, 2023)*
[24] *(DSchG, 2019)*

9.1.4 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Auf Grund der ausschließlich intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der für den Solarpark geplanten Fläche ist eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Tierarten nicht gegeben. Grundsätzlich bleiben die bestehenden Lebensraumfunktionen erhalten. Der größte Teil der Fläche erfährt durch die Umwandlung der intensiv genutzten Acker- bzw. Grünlandfläche in Dauergrünland unter und zwischen den Modulen eine Aufwertung für das Schutzgut Arten und Lebensräume.

Feldvogel- und Wiesenbrüterkulissen befinden sich nicht in Nähe des Planungsgebietes, so dass eine Beeinflussung durch die Planungsabsicht mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann.

Bei dem geplanten Vorhaben kann davon ausgegangen werden, dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden können.
Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben keine weiteren europarechtlich und national geschützten Arten betroffen sind, somit ist für diese ebenso von keinem Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszugehen.

Zugunsten des Artenschutzes sowie des Biotopverbundes sind in allen 4 Eckbereichen (je 2 Stück pro Ecke) sowie im Westen und Osten der mittig im Geltungsbereich liegenden Fläche E2 Rehdurchschlupfe in die Zaunanlagen einzubauen. Diese Modelle werden in den Maschendrahtzaun integriert. Es handelt sich bei einem Rehdurchschlupf um einen geschweißten Metallrahmen aus abgerundeten Metallstäben von maximal 90 cm Höhe und einer Breite von rund einem Meter, in dem im Abstand von 20 cm Rundeisen oder auch Ketten, die sich bei stärkeren Stücken, beispielsweise tragende Ricken, etwas dehnen würden, eingeschweißt sind. Dadurch können Wildtiere bis einschließlich Rehgröße in die ansonsten abgezäunte Fläche ein- und wieder ausschlüpfen und die Fläche weiterhin als Lebensraum nutzen.

Zudem wird im Bereich der Flächen E1 und E2 festgesetzt, dass dort Nistkästen, Totholzhaufen und Greifvogel-Sitzstangen zu errichten sind.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben.

9.2 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 73.911 m². Ein potentieller Eingriff erfolgt auf der Gesamtfläche 73.911 m². Diese Fläche entspricht dem für den Solarpark zur Verfügung stehenden Bereich inklusive der Flächen mit Pflanzbindung, der Zufahrten und die Umfahrten.

Für diese Flächen wurde die Bestandsaufnahme durchgeführt. Dieser Zustand ist somit die Nullvariante, von der auszugehen ist.

9.2.1 Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

9.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker- bzw. Grünlandfläche genutzt.

Auf Grund der ausschließlich intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der für den Solarpark geplanten Fläche ist eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Tierarten nicht gegeben. Grundsätzlich bleiben die bestehenden Lebensraumfunktionen erhalten. Der größte Teil der Fläche erfährt durch die Umwandlung der intensiv genutzten Acker- bzw. Grünlandfläche in Dauergrünland unter und zwischen den Modulen eine Aufwertung für das Schutzgut Arten und Lebensräume.

Feldvogel- und Wiesenbrüterkulissen befinden sich nicht in Nähe des Planungsgebietes, so dass eine Beeinflussung durch die Planungsabsicht mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann.

Bei dem geplanten Vorhaben kann davon ausgegangen werden, dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden können. Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben keine weiteren europarechtlich und national geschützten Arten betroffen sind, somit ist für diese ebenso von keinem Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszugehen.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben.

Acker- und Grünlandflächen Größe ca. 73.911 m²

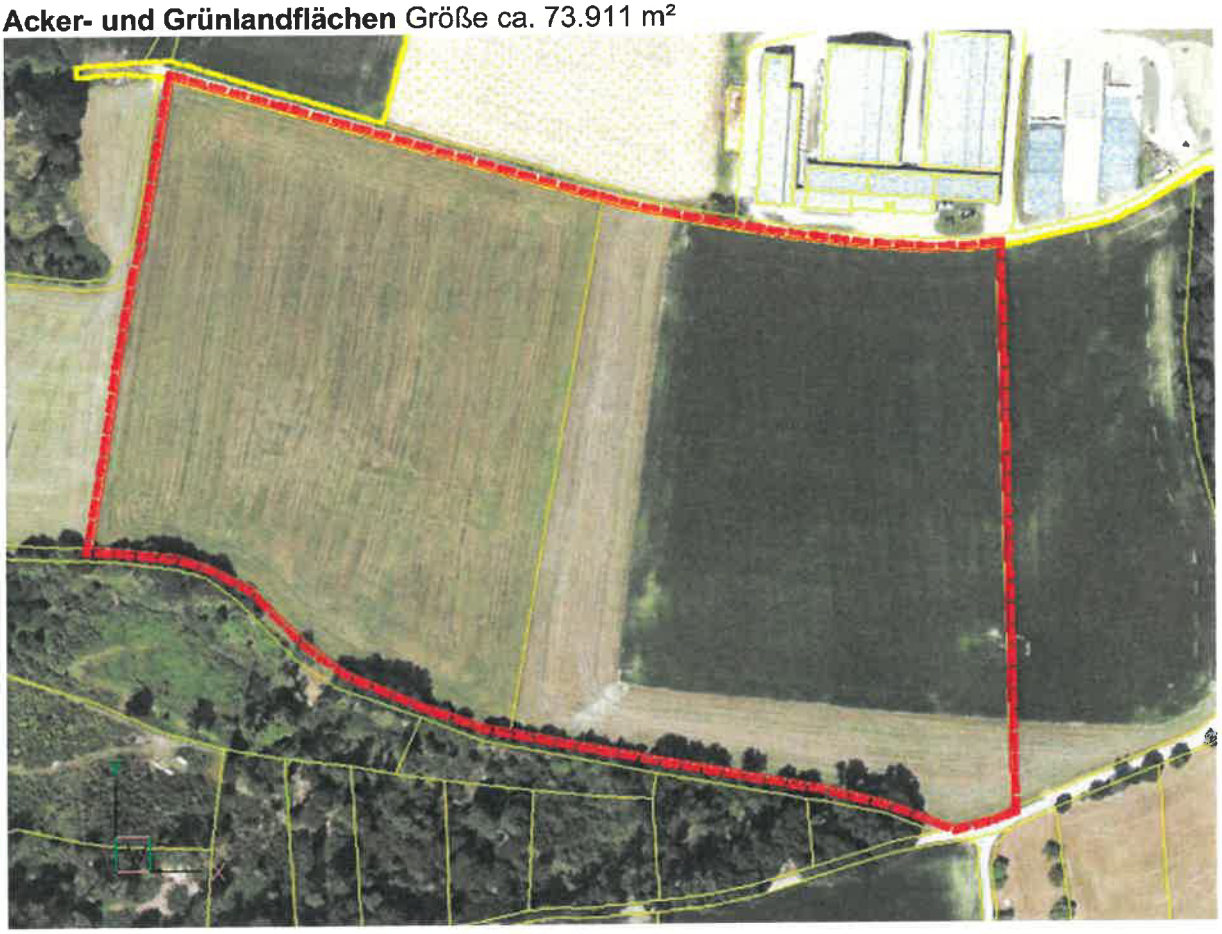


Abb. 20: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche landwirtschaftliche Acker- und Grünlandfläche (rote Umrandung);
(BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich

Gemäß Leitfaden wird dieser Zustand des Planungsgebietes als **intensiv genutzte Acker- und Grünlandfläche** eingestuft und als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

9.2.1.2 Schutzgut Boden

Im Bestand handelt es sich um Flächen mit anthropogen überprägtem Boden ohne kulturhistorische Bedeutung.
Aus dem UmweltAtlas Bayern - Boden – digitale geologische Karte geht hervor, dass im Untersuchungsgebiet fast ausschließlich Moldanubikum s. str., Metatektischer Biotit-Plagioklas-Gneis, gebändert, vorkommt.[25]

Es sind keine altlastverdächtigen Flächen bekannt und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Ein Bodengutachten wird als nicht erforderlich erachtet, da durch die geplante Maßnahme durch die sehr geringe Versiegelung und die oberflächennahen Punktfundamente nur sehr gering in das Schutzgut Boden eingegriffen wird.
Außerdem werden keine Bodenmodellierungen vorgenommen.

Gemäß Leitfaden sind diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst.

9.2.1.3 Schutzgut Wasser

Das Gelände liegt nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Es liegt auch in keinem wassersensiblen Bereich. Es kann von einem hohen, intakten Grundwasserflurabstand ausgegangen werden.
Durch die zukünftige Art der Nutzung sind zudem keine Beeinflussungen zu erwarten. Durch die Anlage von Dauergrünland auf der bestehenden Acker- und Grünlandfläche kann von positiven Auswirkungen auf den Wasserhaushalt ausgegangen werden.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Wasser in Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

9.2.1.4 Schutzgut Klima / Luft

Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Flächen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Klima in Liste 1a als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

9.2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Die Planungsflächen sind durch die umgebenden Straßen und Wirtschaftswege und dem im Norden angrenzenden großflächigen Gemeinschaftsstall vorbelastet. Die Planungsfläche fällt nach Südwesten ab. Im Westen und Süden befinden sich Waldflächen, die die Planungsfläche in die wesentlichen Richtungen abschirmen. Auch im Osten befindet sich ein schmaler Gehölzstreifen, der die Einsehbarkeit reduziert.
Im Norden grenzen direkt weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an. Weiter im Norden in einem Abstand von ca. 130 m befindet sich ein Waldstreifen, der bereits im Bestand eine Abschirmung in Richtung Petzenberg bildet.

Die Planungsfläche ist also bereits im Bestand kaum einsehbar, lediglich im Südosten fehlt derzeit eine Eingrünung. Diese wird im Zuge der Umsetzung der Maßnahme ergänzt.

---

[25] *(UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2023)*

Auf Grund der optischen Vorbelastung stellt das geplante Sondergebiet nur einen geringen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Der Eingriff in das Landschaftsbild ist durch eine randliche Eingrünung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu minimieren.

Im Bestand der Eingriffsfläche, somit der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen, handelt es sich gemäß Leitfaden um eine ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft.

Daher ist gemäß Leitfaden in Liste 1a das Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

9.2.1.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Erholung
Die Planungsflächen sind landwirtschaftlich genutzte Flächen. Daher weisen sie nur geringe Erholungsfunktion aus.

Lärm/ Schadstoffimmissionen
Im Bestand gehen von den Planungsflächen lediglich die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm aus.

Bioklima
Hinweise auf eine Änderung des Bioklimas liegen nicht vor.

Strahlung
Hinweise auf eine Belastung durch Strahlung liegen nicht vor.

9.2.1.7 Schutzgut Fläche

Die Flächen werden intensiv landwirtschaftlich als Acker- bzw. Grünlandfläche genutzt und befinden sich in einem benachteiligten Gebiet.

9.2.1.8 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Solarpark Petzenberg-Stockländer" kommen gem. BayernAtlas[26] keine Denkmäler bzw. Bodendenkmäler vor. Es kann davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigung von Bodendenkmälern zu erwarten ist.
Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Eine umfangreichere Behandlung der Denkmalpflege bezüglich der Bau- und Bodendenkmäler ist dem Punkt 9.1.3.8 des Umweltberichts zu entnehmen.

9.2.1.9 Natura 2000-Gebiete

Im Geltungsbereich und der näheren Umgebung liegen keine Natura 2000-Gebiete.

---

[26] *(BayernAtlas, 2023)*

9.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt.
Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

9.2.1.11 Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Eine Abfallentsorgung im Planungsgebiet ist auf Grund der speziellen Nutzung nicht notwendig.

Eine Abwasserentsorgung des Plangebietes ist auf Grund der speziellen Nutzung nicht erforderlich.

Auf Grund der speziellen Nutzung ist nicht mit einem vermehrten Oberflächenwasseranfall zu rechnen.

Auf Grund der im Bebauungsplan festgesetzten aufgeständerten Bauweise und Gründung mit Einzelfundamenten, bleibt die Möglichkeit des ungehinderten Oberflächenwasserabflusses und einer breitflächigen Versickerung des Niederschlagswassers erhalten. Dadurch kann sich die Vegetation auch unterhalb der Solarmodule entwickeln. Durch diese Vorsorge und durch die Festsetzung, dass erforderliche Betriebswege, Zufahrten und Stellplätze wasserdurchlässig zu befestigen sind, wird die Bodenversiegelung im Plangebiet auf die Flächen für Betriebsgebäude beschränkt. Deshalb ist auch keine Planung bezüglich der Oberflächenwasserbeseitigung erforderlich.

9.2.1.12 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Einwirkungen von außen auf das Gebiet
Im Planungsgebiet sowie in dessen näherem Umfeld gibt es keine Störfallbetriebe, so dass hier nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen ist. Auf Grund der im Bebauungsplan geplanten zulässigen Vorhaben besteht keine besondere oder überdurchschnittliche Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen.
Damit ist auch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a - d und i BauGB aufgeführten Umweltbelange zu rechnen. Es sind demnach keine Anhaltspunkte für Risiken oder potenzielle Gefährdungen erkennbar.

Auswirkungen des Gebiets auf die Umgebung
Von Nutzungen im Planungsgebiet gehen keine Risiken für die Umgebung aus.

Ingenieurgeologische Gefahren
Hauzenberg befindet sich in keiner Erdbebenzone und somit ist keine zusätzliche Beschleunigung zu berücksichtigen.
Auch ein grundsätzliches Risiko für Felsabbrüche kann auf Grund der Lage des Planungsgebietes in der Ebene ausgeschlossen werden.
Das Planungsgebiet selbst liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

Gefahr durch Starkregenereignisse
Es wird darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge vor allem auf Grund der prognostizierten Klimaänderungen an ihrer Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch im Planungsgebiet kann bei sogenannten Sturzfluten der flächenhafte Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und

Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen.
Auch § 37 WHG bezüglich des Wasserabflusses ist zu berücksichtigen.

9.2.1.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Den entsprechenden Fachgesetzen wird entsprochen.

9.2.1.14 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Für die Stadt Hauzenberg liegt kein Luftreinhalteplan vor.
Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch die Sondergebietsnutzung nicht zu erwarten. Durch das geplante Vorhaben ist nur von einer sehr geringfügigen Erhöhung der Luftbelastung auszugehen.

9.2.1.15 Zusammenfassende Betrachtung

Die einzelnen 5 Schutzgüter werden wie folgt bewertet:

Einstufung des Bestandes	**Arten und Lebensräume**	**Boden**	**Wasser**	**Klima/Luft**	**Landschaftsbild**	**Gesamtbewertung**
intensiv genutzte Acker und Grünlandfläche	Ackerflächen, Grünlandflächen → Gebiet **geringer** Bedeutung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet **mittlerer** Bedeutung	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet **mittlerer** Bedeutung	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet **geringer** Bedeutung	ausgeräumt, strukturarme Agrarlandschaft → Gebiet **geringer** Bedeutung	**Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild**

9.2.2 Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin als intensiv landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen genutzt werden.
Die geringen Eingriffe in den Naturhaushalt würden zwar an dieser Stelle nicht stattfinden, würden aber an anderer Stelle erfolgen.

9.3 Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden wird auf die Betrachtung des Eingriffs auf die einzelnen Schutzgüter eingegangen. Die Beurteilung der Schutzgüter bezieht sich auf die landwirtschaftlich genutzten Flächen, da hier ein Eingriff erfolgt.

9.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker- bzw. Grünlandfläche genutzt.

Auf Grund der ausschließlich intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der für den Solarpark geplanten Fläche ist keine nennenswerte Lebensraumfunktion für Tierarten gegeben. Grundsätzlich bleiben die bestehenden Lebensraumfunktionen erhalten.

Baubedingt werden die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur sehr geringfügig verändert. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils nicht dauerhaft verändert. Es wird der Großteil der Flächen nicht versiegelt. Der größte Teil der Fläche erfährt durch die Umwandlung der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen in Dauergrünland unter und zwischen den Modulen sowie den Eingrünungsmaßnahmen eine Aufwertung für das Schutzgut Arten und Lebensräume.

Grundsätzliche Vermeidungsmaßnahmen wie im aktuellen Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 05.12.2024[27] benannt sind, können die Auswirkungen aufheben. Hierzu gehören die geeignete Standortwahl, das Verbot von Zaunsockeln, sowie ein Verbot zur Düngung und die Schaffung eines Wanderkorridors für Tiere entlang des Waldrandes. Auch werden Rehdurchschlupfe vorgesehen.
Rehdurchschlupfe sind als Aussparungen im Zaun anzulegen. Hierfür bieten sich gut abgerundete Metallstäbe an, welche sehr wetterfest, robust und langlebig sind. Die Höhe der Aussparungen bemisst sich in etwa auf 70 cm, gegliedert in drei bis fünf Abschnitte im Abstand von 20 cm, getrennt durch Rundeisen oder auch Ketten, die sich bei stärkeren Stücken, beispielsweise tragende Ricken, etwas dehnen würden, um das Tierwohl nicht zu gefährden.

Die südlichen und östlichen Eingrünungsmaßnahmen mit Gehölzen tragen auch zu einer Diversifizierung der eher ausgeräumten Landschaft (Schaffung von faunistischen Habitaten) bei.

Eine nächtliche Beleuchtung ist aus Gründen des Artenschutzes grundsätzlich untersagt.

Die Umwandlung in Dauergrünland bei gleichzeitigem Verzicht auf Düngung trägt vielmehr zur Aufwertung der vorhandenen Flächen bei.

---

[27] *(Schreiben zur Eingriffsregelung - Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, 2024)*

Für die Ermittlung des Ausgleichs wird das aktuelle Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 05.12.2024 zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung herangezogen.[28]

Zusätzlich sind auf der südlich gelegenen Wiesenfläche E2 folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen durchzuführen:

Totholzhaufen
Einbringen von mind. 10 Stück Totholzhaufen in einer Größe von 3 - 5 m Länge und 0,8 bis 1,0 m Höhe.

Greifvogel-Sitzstangen
Errichten von Greifvogel-Sitzstangen aus Holz im Abstand von 80 - 100 m Länge der südlichen Wiesenfläche E2.

Nistkästen
Auf der Gehölzfläche E1 sind mind. 10 Nistkästen für Singvögel mit einer Lochweite von 28-32 mm in einer Höhe von 2 - 3 m auf Einzelmasten aufzustellen.

9.3.2 Schutzgut Boden

Nur bei den notwendigen Betriebsflächen ist eine Versiegelung vorgesehen. Der überwiegende Teil der Fläche unterhalb der Modulreihen bleibt offen und wird nicht befestigt. Baubedingt werden somit nur ganz geringfügig Flächen verändert, da für die Anlagen eine Verwendung von Punktfundamenten (z.B. Bodendübel) zur Aufstellung der Modultische Einzelfundamente vorgesehen ist. Die vorhandene Geländegestalt wird nicht verändert.
Damit wird die Bodenstruktur auf der Sondergebietsfläche nicht verändert.

Vermeidungsmaßnahmen können die geringfügigen Auswirkungen weiter vermindern. Hierzu gehören das Verbot von Zaunsockeln und die Nutzung als Dauergrünland unter und zwischen den Modultischen. Auf die Eingriffsregelung unter Punkt 9.4 wird verwiesen.

9.3.3 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich kann von einem relativ hohen Grundwasserflurabstand ausgegangen werden.

Durch die Art der Nutzung sind keine Beeinflussungen zu erwarten. Durch die Anlage von Dauergrünland auf der bestehenden Ackerfläche wird der Wasserhaushalt in diesem Bereich sogar verbessert. Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

9.3.4 Schutzgut Klima / Luft

Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Flächen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt. Durch die Versiegelung wird sich kleinklimatisch im Bereich der Planungsfläche nicht viel verändern. Von der Bebauung dürften keine klimatisch

[28] *(Schreiben zur Eingriffsregelung - Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, 2024)*

relevanten Emissionen ausgehen.
Größere Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Umfeld sind nicht zu erwarten.

9.3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Die Planungsflächen sind durch die umgebenden Straßen und den anliegenden großflächigen Gemeinschaftsstall vorbelastet.

Die Planungsfläche fällt nach Südwesten ab. Im Westen und Süden befinden sich Waldflächen, die die Planungsfläche in die wesentlichen Richtungen abschirmen. Auch im Osten befindet sich ein schmaler Gehölzstreifen, der die Einsehbarkeit reduziert.
Im Norden grenzen direkt weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an. Weiter im Norden in einem Abstand von ca. 130 m befindet sich ein Waldstreifen, der bereits im Bestand eine Abschirmung in Richtung Petzenberg bildet.

Die Planungsfläche ist also bereits im Bestand kaum einsehbar, lediglich im Südosten fehlt derzeit eine Eingrünung. Diese wird im Zuge der Umsetzung der Maßnahme ergänzt.



Abb. 21: Ansicht von Südosten – Planungsfläche mit eingrünenden Waldstücken im Süden und Westen; Drohnenfoto Envalue (Februar 2023)



Abb. 22: Ansicht von Osten – Planungsfläche mit eingrünendem Waldstück im Süden und Westen; Foto Envalue (Januar 2023)



Abb. 23: Ansicht von Südosten –eingrünendes Gehölz im Osten; Foto Envalue (Januar 2023)

Durch die technische Anlage ergibt sich jedoch eine visuelle Veränderung der Landschaft. Inwieweit diese Veränderung des Landschaftsbildes als Beeinträchtigung empfunden wird, hängt von der subjektiven Wahrnehmung des Betrachters ab. Allgemein kann jedoch festgestellt werden, dass in visueller Hinsicht eine gewisse Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen des gewohnten Landschaftsbildes besteht.

Die im Süden liegenden Ortschaften Schmölz und Papiermühle (in ca. 590 m Entfernung) und die dorthin führende Erschließungsstraße liegen mind. 80 m tiefer als die Planungsfläche, so dass die Solarelemente nicht einsehbar sind.

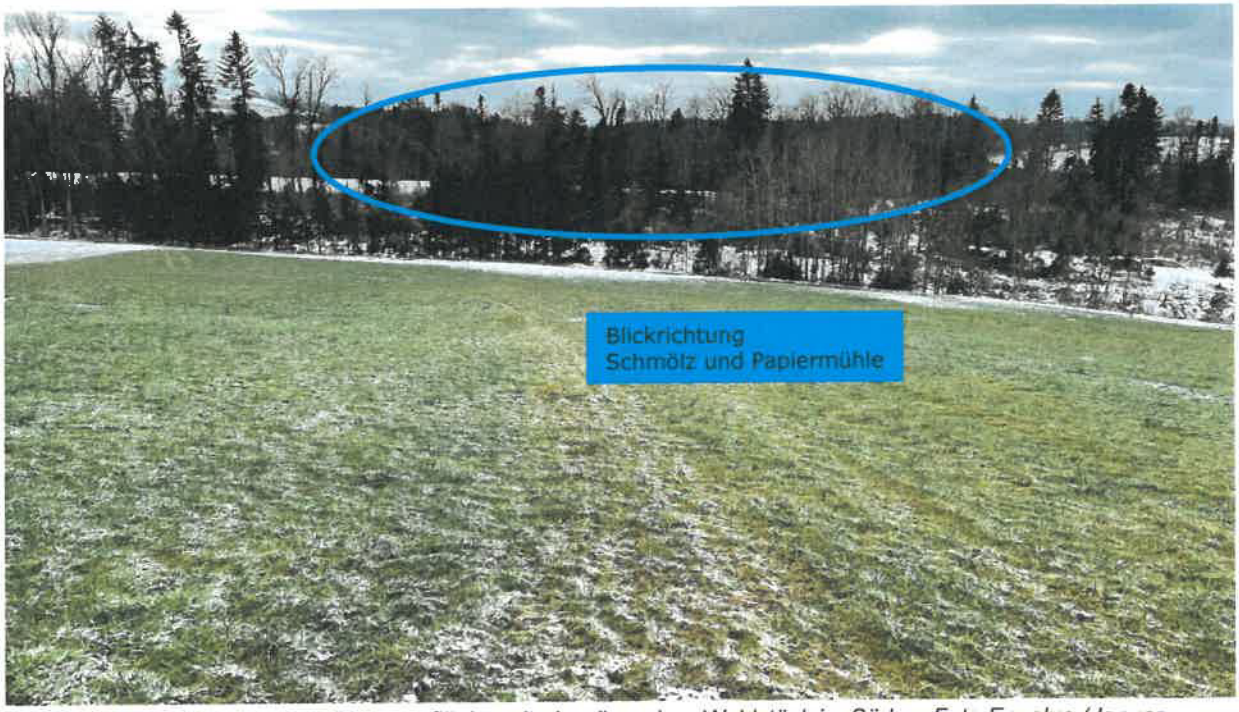


Abb. 24: Ansicht von Norden – Planungsfläche mit eingrünendem Waldstück im Süden; Foto Envalue (Januar 2023)

Die Wohnbebauung Petzenberg 33-35 südöstlich der Planungsfläche liegt auf ca. 434 m ü. NHN und somit auch tiefer als die angrenzende Photovoltaikanlage. Durch die leichte Südwest-Ausrichtung der Module sind diese von den Anwesen aus nur seitlich sichtbar, so dass die Anlagenteile dunkel erscheinen werden und auch keine Blendwirkung ergeben sollte. Um die Sichtbarkeit zu reduzieren und mögliche Reflexionen auszuschließen, wird die Planungsfläche im einsehbaren Bereich entlang der Geltungsbereichsgrenze im Osten und Süden mit einer 6 m breiten Hecke eingegrünt. Somit sind die Planungsflächen von der südöstlich gelegenen Bebauung aus gering einsehbar und es ergibt sich eine mittlere Beeinträchtigung.



Abb. 25: Ansicht von Norden – Planungsfläche mit eingrünendem Waldstück im Süden, Blick auf Anwesen Petzenberg 33-35; Foto Envalue (Januar 2023)

Unmittelbar im Norden liegt ein gewerblicher Gemeinschaftsstall.

Die weiteren Bebauungen in Petzenberg liegen nördlich der Planungsfläche. Das Gelände bildet nördlich der Planungsfläche eine Kuppe, so dass der Südwesthang der Planungsfläche von Petzenberg aus nicht einsehbar ist. Zusätzlich bildet ein Waldstreifen, der ca. 130 m nördlich der Planungsfläche (Biotop 7347-0147-017) liegt, eine Abschirmung. Somit ist die Planungsfläche von der Ortschaft aus nicht einsehbar und es ergibt sich somit keine große Beeinträchtigung.

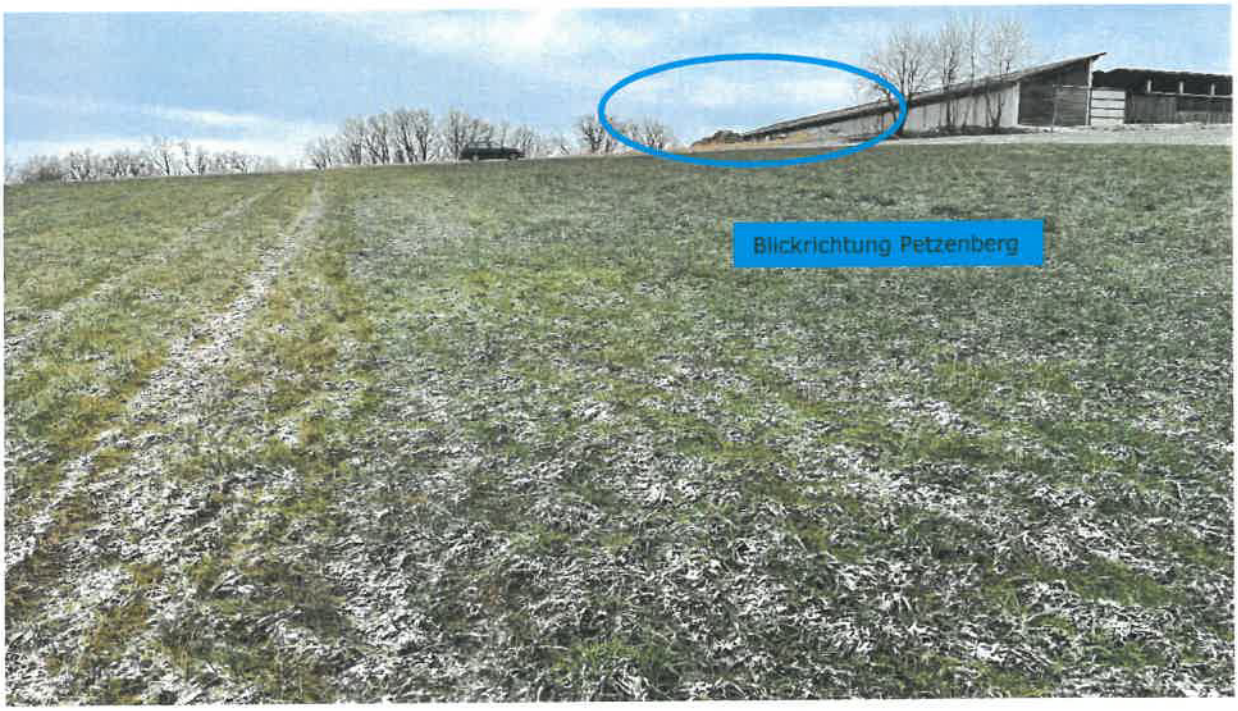


Abb. 26: Ansicht von Süden – Planungsfläche, Blick auf Gemeinschaftsstall; Foto Envalue (Januar 2023)



Abb. 27: Ansicht von Südosten – Planungsfläche und Gemeinschaftsstall; Drohenfoto Envalue (Februar 2023)

Insgesamt kann festgestellt werden, dass durch die Entfernungen und Höhenlagen der umgebenden Bebauung und durch die Abschirmungen durch die Wald- und Gehölzflächen in Verbindung mit der 6,0 m breiten Gehölzeingrünung in Richtung Südosten die Freiflächenphotovoltaikanlage kaum einsehbar ist.

Die Planungsflächen werden, wie im Bebauungsplan dargestellt, entlang der einsehbaren Grenzen eingegrünt. Somit kann die Photovoltaikanlage zwar nicht komplett abgeschirmt, der

Eingriff in das Landschaftsbild jedoch stark minimiert, und die Außenwirkung der Anlage gemildert werden. Zusätzlich wird als Minimierung eine nächtliche Beleuchtung untersagt.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass diese Freiflächen-Photovoltaikanlage nur einen geringen zusätzlichen Störfaktor bezogen auf das Landschaftsbild im Hinblick auf den bereits bestehenden darstellt.

9.3.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Erholung
Die Planungsflächen sind derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen. Auch durch die Sondergebietsnutzung weisen sie nur geringe Erholungsfunktion aus. An der Situation ändert sich nichts.

Lärm/ Schadstoffimmissionen
Während der Bauphase ist nur sehr kurzzeitig mit verstärkter Lärmentwicklung zu rechnen. Es werden lediglich die Bauteile für die Solarmodule mit den Ständern, die Zäune und das Betriebsgebäude transportiert.
Es werden keine größeren lärm-, staub- und transportintensiven Bodenarbeiten ausgeführt. Somit ist von keiner nennenswerten Lärmbeeinträchtigung durch vermehrten Transportverkehr auszugehen. Die baubedingten Auswirkungen sind somit als sehr gering einzustufen.

Betriebsbedingt wird das Verkehrsaufkommen nach Fertigstellung und Inbetriebnahme der Anlage nicht zunehmen. Ein Personaleinsatz ist im Regelbetrieb auf Grund der geplanten Fernüberwachung nicht erforderlich. Anfahrten werden deshalb nur bei Wartungs- und Reparaturarbeiten anfallen, was im Hinblick auf die Beeinträchtigungen der Anlieger zu vernachlässigen ist.

Strahlung

Die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen können grundsätzlich auch durch elektrische und magnetische Strahlung beeinträchtigt sein. Als mögliche Erzeuger von Strahlungen kommen die Solarmodule, die Verbindungsleitungen, die Wechselrichter und die Transformatorstationen in Frage. Die maßgeblichen Grenzwerte werden dabei in jedem Falle deutlich unterschritten.

Die Solarmodule erzeugen Gleichstrom; das elektrische Gleichfeld ist nur bis 10 cm Abstand messbar. Die Feldstärken der magnetischen Gleichfelder sind bereits bei 50 cm Abstand geringer als das natürliche Magnetfeld. Auch die Kabel zwischen den Modulen und den Wechselrichtern sind unproblematisch, da nur Gleichspannungen und Gleichströme vorkommen. Die Leitungen werden dicht nebeneinander verlegt bzw. miteinander verdrillt, so dass sich die Magnetfelder weitestgehend aufheben und sich das magnetische Feld auf den kleinen Bereich zwischen den Leitungen konzentriert.

An den Wechselrichtern und den Leitungen von den Wechselrichtern zur Übergabestation treten elektrische Wechselfelder auf. Die Wechselrichter sind üblicherweise in Metallgehäuse eingebaut, die eine abschirmende Wirkung aufweisen und die erzeugten Wechselfelder sind vergleichsweise gering, so dass nicht mit relevanten Wirkungen zu rechnen ist, zumal die unmittelbare Umgebung der Wechselrichter kein Daueraufenthaltsbereich ist. Der Abstand vom Wechselrichter zum nächstgelegenen Wohngebäude beträgt mindestens 50 m.
Die Kabel zwischen Wechselrichter und Netz verhalten sich wie die Kabel zu Großgeräten (wie Waschmaschine oder Elektroherd). Die erzeugten elektrischen und magnetischen Felder nehmen mit zunehmendem Abstand von der Quelle rasch ab. Die maximal zu erwartenden

Feldstärken in den Trafostationen, die in die Fertigbetongebäude mit den Wechselrichtern integriert sind, nehmen ebenfalls mit der Entfernung rasch ab. In 10 m Entfernung liegen die Werte bereits niedriger als bei vielen Elektrogeräten im Haushalt.

Nachdem in einem Abstand von ca. 10 m zu den Anlageteilen von keiner nennenswerten Strahlung mehr auszugehen ist, kann eine Beeinträchtigung der weiter entfernt liegenden Wohnbebauung ausgeschlossen werden.

Blendwirkung

Auf die Ausführungen unter Punkt 4.6. wird verwiesen.

9.3.7 Schutzgut Fläche

Ein sparsamer Umgang mit Flächen ergibt aus der Ausweisung eines Sondergebietes in einem benachteiligen Gebiet und die Anbindung an eine bestehende Erschließungsstraße bzw. Wirtschaftswege. Zudem wird die Anlage nach Beendigung der Nutzung komplett rückgebaut und die Fläche der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung wieder zugeführt.

Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „Sparsamer Umgang mit Grund und Boden" entsprochen und Flächen beansprucht, die sich für dieses Vorhaben gut eignen.

Darüber hinaus kann in dieser Planung auf die Anlage einer Ausgleichsfläche verzichtet werden. Auf das aktuelle Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 05.12.2024 zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung wird verwiesen.[29].

9.3.8 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmäler bekannt. Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Eine umfangreichere Behandlung der Denkmalpflege bezüglich der Bau- und Bodendenkmäler ist dem Punkt 9.1.3.7 des Umweltberichts zu entnehmen.

9.3.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen.
Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

9.4 Eingriffsregelung

Bezüglich der Eingriffsregelung wird das Schreiben zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 05.12.2024[30] herangezogen.

---

[29] (Schreiben zur Eingriffsregelung - Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, 2024)
[30] (Schreiben zur Eingriffsregelung - Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, 2024)

Laut diesem Scheiben kann für die hier vorliegende Planung das vereinfachte Verfahren, Anwendungsfall 1 angewendet werden. Dieses besagt, dass kein Ausgleich erforderlich ist, sofern folgende Punkte eingehalten werden können:

Unter Punkt II. 1) sind grundsätzliche Vermeidungsmaßnahmen genannt, die in der vorliegenden Bauleitplanung alle erfüllt werden:

- Geeignete Standortwahl
- Aussparen von naturschutzfachlich wertvollen Bereichen
- Beachtung bodenschutzgesetzlicher Vorgaben
- keine Düngung/ Pflanzenschutzmittel auf der Anlagenfläche
- Durchlässigkeit der Zaunanlage
    - 15 cm Abstand zum Boden
    - Durchlasselemente
    - Ggf. Bereitstellung von Wildkorridore

Weiterhin sind unter Punkt II. 2a) allgemeine Voraussetzungen genannt:

- Ausgangszustand der Anlagenfläche
    - ≤ 3 WP gemäß Biotopwertliste (Offenland-Biotop- und Nutzungstypen)
    - hat für Naturhaushalt nur geringe naturschutzfachliche Bedeutung
- Vorhaben ist PV-Freiflächenanlage
    - keine Ost-West ausgerichteten Anlagen (satteldachförmige Anordnung, Projektionsfläche >60 % der Grundfläche)
    - Modulgründung mit Rammpfählen
    - Modulunterkante bis Boden ≥ 80 cm

Zudem sind unter Punkt II. 2b) vereinfachten Verfahren – Anwendungsfall 1 weitere Voraussetzungen angeführt:

Kein Ausgleichsbedarf den Naturhaushalt betreffend, wenn

- Anlagengröße ≤ 25 Hektar
- Versiegelung auf Anlagenfläche ≤ 2,5 % (ohne Rammpfähle)

Diese Vorgaben werden vollumfänglich erfüllt.

Da der Ausgangszustand als „intensiv genutzter Acker bzw. Grünland" einzustufen ist, kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts verbleiben. Daher besteht gemäß dem vorbenannten Schreiben kein Ausgleichsbedarf, sofern auch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen bezüglich des Landschaftsbildes erfolgen.

Die in dem vorbenannten Schreiben unter III. 1) Grundsätzliche Vermeidungsmaßnahmen Landschaftsbild angegebenen Punkte werden eingehalten:

- Erhalt wertvoller Landschaftselemente (z.B. Einzelbäume) und Biotopstrukturen auf der bzw. angrenzend an die Anlagenfläche -> auf der Planungsfläche befinden sich keine Landschaftselement und Biotopstrukturen, die Gehölze außerhalb bleiben unverändert;
- Aussparen von Teilflächen von der Überbauung im Sinne einer optischen Gliederung -> hier wird ein gliedernder Grünstreifen (extensive Wiese als Blühstreifen) im Bereich der bestehenden Erdgasleitung angelegt;
- Anordnung der Module unter Rücksichtnahme auf Topographie und vorhandenes Relief -> hier werden die Module entsprechend der Topographie leicht nach Südwesten ausgerichtet. Durch die Eingrünung im Südosten werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild abgemildert.

Somit ergibt sich auch in Hinsicht auf das Landschaftsbild kein Ausgleichsbedarf.

9.5 Ausgleichsbedarf

Gemäß dem Schreiben zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 05.12.2024[31] ergibt sich kein Ausgleichsbedarf.

31 (Schreiben zur Eingriffsregelung - Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, 2024)

9.6 Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmenbeschreibung und Prognose bei Null-Fall

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	**Betriebsbedingt**		
Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	<u>Pflanzen</u> Verlust an nicht hochwertigen Vegetationsbeständen, Aufwertung von Acker in Dauergrünland	<u>Pflanzen</u> keine Auswirkungen	<u>Pflanzen</u> Pflanzgebote, autochthones Pflanzgut	<u>Pflanzen</u> keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin Acker- und Grünlandnutzung
	<u>Biotope</u> keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotope von der Planung betroffen	<u>Biotope</u> keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotope von der Planung betroffen	<u>Biotope</u> -------	<u>Biotope</u> keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotope im Bestand vorhanden sind
	<u>Tiere/Artenschutz</u> Aufwertung von Acker in Dauergrünland	<u>Tiere/Artenschutz</u> keine Beeinträchtigung zu erwarten	<u>Tiere/Artenschutz</u> - Pflanzgebote, - Verbot einer nächtlichen Beleuchtung - Rehdurchschlupfe - Nistkästen, Totholzhaufen, Greifvogel-Sitzstangen in den Flächen E1 und E2	<u>Tiere/Artenschutz</u> keine Auswirkungen, weiterhin Acker- und Grünlandnutzung
	<u>Biologische Vielfalt</u> Aufwertung von Acker in Dauergrünland	<u>Biologische Vielfalt</u> keine Auswirkungen	<u>Biologische Vielfalt</u> Pflanzbindungen und Pflanzgebote	<u>Biologische Vielfalt</u> -------

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
Boden	nur geringfügige Geländeveränderungen (Punktfundamente, kleinflächige Versiegelung im Bereich der Betriebsgebäude), keine Flächenmodellierung, Aufwertung von Acker in Dauergrünland	keine Auswirkungen	- flächenhafte Pflanzgebote - Verbot von Düngung und des Einsatzes von Pflanzenbehandlungsmitteln	keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, da weiterhin Acker- und Grünlandnutzung, weiterhin Eintrag von Pflanzenbehandlungsmittel in den Boden
Wasser	Verringerung des Oberflächenwasserabflusses und leichte Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate durch Aufwertung von Acker in Dauergrünland	keine Auswirkungen	- flächenhafte Pflanzgebote - Verbot von Düngung und des Einsatzes von Pflanzenbehandlungsmitteln	keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen da weiterhin Acker- und Grünlandnutzung; damit auch weiterhin Gefahr des Eintrags von Nitrat und Spritzmittel in das Grundwasser.
Klima/ Luft	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen	flächenhafte Pflanzgebote	keine Auswirkungen, da weiterhin Acker- und Grünlandnutzung
Landschaftsbild	punktuell mit optischen Störungen durch den Baubetrieb	visuelle Veränderung der Landschaft	- flächenhafte Pflanzgebote bzw. Eingrünungsmaßnahmen - Festsetzung von maximal zulässigen Wand- bzw. Anlagenhöhen - Festsetzungen bzgl. nicht zulässiger Abgrabungen und Aufschüttungen - Verbot einer nächtlichen Beleuchtung	keine Auswirkungen, da weiterhin Acker- und Grünlandnutzung

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	**Betriebsbedingt**		
Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	Lärm- und Schadstoffimmissionen - baubedingter Lärm- und Staubentwicklung - geringfügige Luftbelastung durch zusätzlichen Verkehr Erholung - kurzzeitig optische Störungen und Lärm durch den Baubetrieb Gesundheit/Strahlung - keine Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung durch die Sondergebietsausweisung.	Lärm- und Schadstoffimmissionen - keine Erholung - keine Gesundheit/Strahlung - keine Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung durch die Sondergebietsausweisung.	Lärm- und Schadstoffimmissionen - keine Erholung - flächenhafte Pflanzgebote Gesundheit/Strahlung keine Festsetzung erforderlich	keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen durch die weiterhin Acker- und Grünlandnutzung; damit auch weiterhin Gefahr des Eintrags von Nitrat und Spritzmittel in das Grundwasser durch die weiterhin bestehende Acker- und Grünlandnutzung
Fläche	- Bebauung entlang vorhandener Infrastrukturachsen, - äußerst sparsame Erschließung - nach Beendigung der Nutzung wieder Rückführung in landwirtschaftliche Nutzung		sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Anschluss an vorhandene Infrastrukturachsen	keine Auswirkungen, weiterhin Acker- und Grünlandnutzung
Kultur- und Sachgüter	Bau- und Bodendenkmäler werden von der Planung nicht betroffen. Vorhandene Stromleitungen werden nicht beeinflusst, ggf. Verlegung neuer Leitungen erforderlich.		------	keine Auswirkungen, weiterhin Acker- und Grünlandnutzung
Emissionen sowie sachgerechter	Abfälle fallen nicht an.		-------	keine Auswirkungen, weiterhin Acker- und Grünlandnutzung

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
Umgang mit Abfällen und Abwässern	Eine Abwasserentsorgung des Plangebietes ist auf Grund der speziellen Nutzung nicht erforderlich. Auf Grund der speziellen Nutzung ist nicht mit einem vermehrten Oberflächenwasseranfall zu rechnen. Auf Grund der festgesetzten aufgeständerten Bauweise und Gründung mit Einzelfundamenten, bleibt die Möglichkeit des ungehinderten Oberflächenwasserabflusses und einer breitflächigen Versickerung des Niederschlagswassers erhalten.			
Schwere Unfälle und Katastrophen	Es kann davon ausgegangen werden, dass es zu keinem schweren Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU kommt, da im Rahmen der Planung alle erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für den Innen- und Außenbereich berücksichtig werden.		-------	keine Auswirkungen, weiterhin Acker- und Grünlandnutzung
Wechselwirkungen	Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.		-------	keine Auswirkungen, weiterhin Acker- und Grünlandnutzung

9.7 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Arten und Lebensräume** durchgeführt:

- Eingrünung im Süden und Osten
- Blühstreifen im Bereich der bestehenden Gasleitung
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Bodenfreiheit von mindestens 15 cm zwischen Zaun und Boden
- Umwandlung von intensiv genutzten Acker- bzw. Grünlandflächen in Dauergrünland
- Umlaufende Pflanzung von Sträuchern (mehrreihige Heckenpflanzungen aus autochthonem Pflanzmaterial)
- Verbot des Einsatzes von Herbiziden, Pestiziden und Düngemitteln
- Verbot einer nächtlichen Beleuchtung
- Rehdurchschlupfe im Zaun
- Nistkästen, Totholzhaufen und Greifvogel-Sitzstangen in der südlichen Fläche E2

Für das Schutzgut **Wasser** werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung von Punktfundamenten (z.B. Bodendübel) zur Aufstellung der Modultische
- Versickerung des anfallende Oberflächenwasser in den offenen Böden und Zuführung in den Untergrund
- Verringerung der Oberflächenwasserabflussrate durch Pflanzungen von Sträuchern
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
- keine Befestigung der geplanten Umfahrt
- Verbot des Einsatzes von Herbiziden, Pestiziden und Düngemitteln

Nachfolgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Boden** durchgeführt:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- keine großen Erdbewegungen während des Einbaus
- Grundflächenzahl max. 0,5
- Umwandlung der bisher intensiv genutzten Acker- bzw. Grünlandflächen (keine Zufuhr von Dünger- und Pflanzenschutzmittel) in Dauergrünland

Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Landschaftsbild** werden minimiert durch:

- Dauergrünland unter und zwischen den Modulen bzw. auf der Fläche zur Umfahrung der Anlagen für die solare Nutzung
- eingrünende Pflanzung von Sträuchern (mehrreihige Heckenpflanzungen aus autochthonem Pflanzmaterial)
- Verbot einer nächtlichen Beleuchtung

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung:

- textliche grünordnerische Festsetzungen im Bereich der Eingrünung

9.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen

Die durch die Ausweisung des Sondergebiets angestrebte Gewinnung erneuerbarer Energien wird auf den intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen in den überwiegenden Bereichen ein Dauergrünland entstehen.

Generell gilt:
- Einsatz eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt.
- keine Düngung, keine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln.

Alternativ kann eine extensive Beweidung erfolgen. Die Beweidung ist auf 1,2 Großvieheinheiten (GV) pro Hektar und Jahr begrenzt. Bei einer Beweidung ist z.B. der zuständige Berater für Schafhaltung einzuschalten und eine Mahd alle paar Jahre zur Pflege erforderlich.

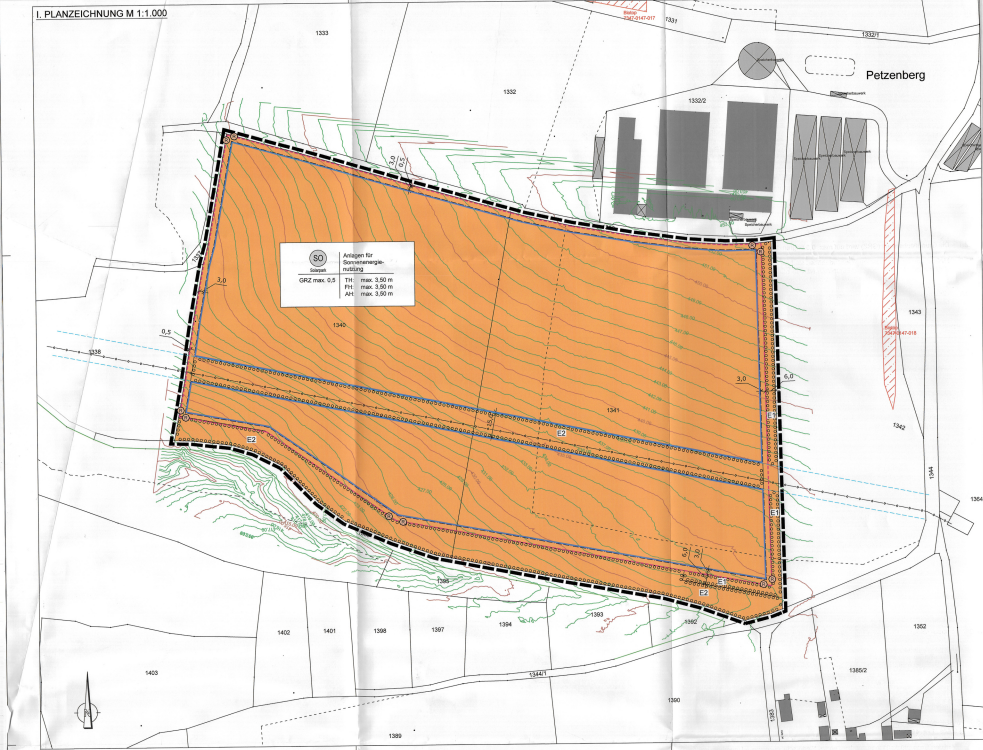
Für die Pflanzungen ist autochthones Pflanzgut aus der Herkunftsregion 3 zu verwenden; die entsprechende Verwendung ist durch Vorlage des Lieferscheins mit Zertifizierung des Pflanzguts nachzuweisen.
Der Erhalt der Pflanzen ist durch regelmäßige und fachliche Pflege zu sichern. Kappschnitte sind dabei untersagt. Bei Verlust einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu leisten.

Bei der randlichen Eingrünung ist folgendes zu überwachen:
- Gehölzpflanzungen: Hier ist in ca. 10 Jahren zu überprüfen, ob die festgesetzten Gehölzpflanzungen in der vorgeschriebenen Dichte die Bebauung in dem Teilbereich in die umgebende freie Landschaft einbinden.
- Kontrolle der Pflanzungen auf privatem Grund.

Die Flächen im Bereich E2 sind als mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland zu entwickeln und zu nutzen.
Hier ist mit autochthonem Saatgut anzusäen. Für die Ansaat der Fläche ist eine Mischung aus regionalem Wildgräser- und Wildstauden-Saatgut aus der Herkunftsregion 19 zu verwenden. Alternativ kann bei frühzeitiger Abstimmung mit dem Landschaftspflegeverband Passau auch Druschgut oder Mähgut aus der Umgebung verwendet werden.
Die Bereiche sind 1-mal im Jahr zu mähen (Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm). Das Mähgut ist zu entfernen.

Generell gilt:
- Mahd frühestens ab 1. Juli.
- Entfernung des Mähgutes, Mulchen ist unzulässig.
- Einsatz eines Schlegelmähers nicht erlaubt.
- keine Düngung, keine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln.
- ca. 6-8 Wochen nach Ansaat / bei Bedarf: Schröpfschnitt zur Eliminierung evtl. vorhandener Beikräuter (Schnitt vor Samenreife).
- Alternativ zur Mahd kann eine extensive Beweidung erfolgen. Die Beweidung ist auf 1,2 Großvieheinheiten (GV) pro Hektar und Jahr begrenzt. Zu jeglicher Art der Beweidung wird zusätzlich festgesetzt, dass im Falle der Beweidung zwingend vorab eine Abstimmung mit der UNB erfolgen muss.

I. PLANZEICHNUNG M 1:1.000



Präambel

Die Stadt Hauzenberg im Landkreis Passau erlässt auf Grund
- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Solarpark Petzenberg-Stockländer" als Satzung.

§1
Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Solarpark Petzenberg-Stockländer" ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom 16.09.2025 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§2
Bestandteile der Satzung
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Solarpark Petzenberg-Stockländer" besteht aus:
1) Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom 16.09.2025, Übersichtslageplan und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
2) Begründung mit Umweltbericht vom 16.09.2025
3) Vorhaben- und Erschließungsplan M 1:1.500 vom 08.09.2025 "SP Petzenberg-Hauzenberg", erstellt von Envalue GmbH Hofkirchen

Hauzenberg, den __.__.____
Stadt Hauzenberg

Gudrun Donaubauer
Erste Bürgermeisterin

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1,0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 SO Solarpark — sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO - SO für Anlagen zur Sonnenenergienutzung (Freiflächenphotovoltaik); gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 festgesetzt, dass im Rahmen des sonstigen Sondergebietes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2,0 BAUWEISE, BAUGRENZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

2.1 Baugrenze

3,0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

3.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkante maßgebend)

4,0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

4.1.1 E1 Pflanzung einer 2-reihigen freiwachsenden Gehölzhecke aus Sträuchern aus autochthonem Pflanzmaterial nach Artenliste Punkt IV.4.2 auf 75% der gesamten Länge.

4.1.2 E2 Entwicklung von "extensiven Grünflächen" gem. Punkt IV.2.1 -2.3

5,0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

5.1 Flurstücksgrenze

5.2 1341 Flurstücksnummer

6,0 HINWEISE

6.1 5,0 Bemaßung

6.2 geplanter Zaun

6.3 460,00 449,00 Höhenlinien natürliches Gelände (Quelle Vermessungsamt dgm 01/2023)

6.4 bestehende Gashochdruckleitung DN800 (Ferngasleitung mit Begleitkabel, Verlauf innerhalb eines 15m breiten Schutzstreifen)

6.5 Biotop amtlich kartiert (Quelle LfU shape 10/2021, außerhalb Geltungsbereich)

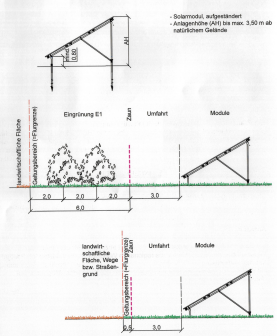
6.6 Waldrandkante (außerhalb Geltungsbereich)

6.7 geplante Rehdurchschlupfe gem. Punkt IV.6.4

6.8 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung		Bezeichnung
Grundflächenzahl GRZ max. 0,5	TH:	max. Traufhöhe Betriebsgebäude
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	FH:	max. Firsthöhe Betriebsgebäude
	AH:	max. Anlagenhöhe Modul

6.9 Regelschnitte



III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1,0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO - SO für Anlagen zur Sonnenenergienutzung (Freiflächenphotovoltaik); gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 festgesetzt, dass im Rahmen des sonstigen Sondergebietes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.1.2 Innerhalb der Baugrenze im Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
a) Betriebsgebäude (z.B. Transformatorenstationsgebäude, etc.), die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen, sowie Batteriespeicher, die nicht mit Graustrom beladen werden dürfen, insgesamt mit einer maximalen überbauten Grundfläche von 200 m².
Die Anzahl dieser Betriebsgebäude ist auf max. 5 Einzelgebäude zu begrenzen.
b) Solarmodule (Photovoltaikanlagen) in einer maximalen Höhe (AH) von 3,50 m ab natürlichem Gelände. Der Abstand des Moduls zum Boden muss mindestens 0,80 m betragen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, §19, § 20 BauNVO)

1.2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf max. 0,5 begrenzt.

1.2.2 Maßgebend für die zulässigen Gebäudehöhen sind die Festsetzungen in der Nutzungsschablone. Trauf- und Firsthöhen werden von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand gemessen.

1.2.3 Maßgebend für die zulässigen Höhen sonstiger baulicher Anlagen (Solarmodule) sind die Festsetzungen in der Nutzungsschablone. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Anlagenhöhen ist die Oberkante des natürlichen Geländes.

2,0 EINFRIEDUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

2.1 Art und Höhe

Maschendrahtzaun, Stabgitterzaun
Es ist ein Zaun in einer Höhe von max. 2,00 m ab OK natürlichem Gelände zulässig.

2.2 Abstände

Die Zaunanlage ist von öffentlichen Erschließungsflächen, Wirtschaftswegen und von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mind. 50 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunlinie).

2.3 Zaunsockel

Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen zulässig; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten.

3,0 NICHT ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i. S. des § 14 BauNVO, ausgenommen die nach Punkt III.2.2 zulässigen Einfriedungen, unzulässig.

4,0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH ART. 81 BayBO

4.1 Gestaltung der baulichen Anlagen
- Außenwände von Gebäuden sind als holzverschalte oder verputzte, mit gedeckten Farben gestrichene Flächen herzustellen.
- Aufständerungen von Solarmodulen sind aus Holz oder Metall herzustellen. Die Gründung hat mit Einzelfundamenten zu erfolgen.
- Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserdurchlässig als Schotterrasenflächen zu befestigen.

4.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nicht zulässig.
Zulässig sind ausschließlich anlagenspezifische Informationstafeln an den Zufahrtstoren und Betriebsgebäuden bis zu einer Ansichtsfläche von je max. 1 m².

4.3 Aufschüttungen, Abgrabungen

Der bestehende Geländeverlauf ist zu erhalten. Ausnahmen im Bereich geplanter Zufahrten.

5,0 WASSERWIRTSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

5.1 Auf den Grundstücksflächen anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes flächig zu versickern.

6,0 NACHFOLGENUTZUNG

6.1 Nach endgültiger Aufgabe der Photovoltaiknutzung sind alle Anlagenteile und Betriebsgebäude abzubauen und der ursprüngliche Zustand des Geländes wieder herzustellen. Die Fläche wird wieder ihrer ursprünglichen Nutzung (landwirtschaftliche Acker- und Grünlandfläche) zugeführt.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1,0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Allgemeines

Die privaten Vegetationsflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme / -beginn der Anlage fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.

Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV.4.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.
Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m².

Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen der TL-Baumschulpflanzen - Technische Lieferbedingungen für Baumschulpflanzen (Herausgeber FLL) entsprechen.
Pflanzqualitäten: Bäume II.Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 12 - 14 cm oder Heister, 2xv., 150 - 200 cm
Sträucher: 2xv., 100 - 150 cm bzw. 60 - 100 cm

2,0 FESTSETZUNGEN WIESENFLÄCHEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

2.1 Entwicklungsziel "Extensive Grünflächen" im Bereich E2
Die Bereiche E2 sind als mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland zu entwickeln und zu nutzen.

2.2 Ansaat im Bereich E2

Die Bereiche E2 sind mit autochthonem Saatgut anzusäen. Für die Ansaat der Wiesenfläche ist eine Mischung aus regionalem Wildgräser- und Wildstauden-Saatgut aus der Herkunftsregion 19 zu verwenden. Alternativ kann bei frühzeitiger Abstimmung mit dem Landschaftspflegeverband Passau auch Druschgut oder Mähgut aus der Umgebung verwendet werden.

2,3 Pflegemaßnahmen in den Bereichen E2

Die Bereiche sind 1-mal im Jahr zu mähen.
Generell gilt:
- Mahd frühestens ab 1. Juli.
- Entfernung des Mähgutes, Mulchen ist unzulässig.
- Einsatz eines Schlegelmähers nicht erlaubt.
- keine Düngung, keine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln.
- ca. 6-8 Wochen nach Ansaat / bei Bedarf: Schröpfschnitt zur Eliminierung evtl. vorhandener Beikräuter (Schnitt vor Samenreife).
- Alternativ zur Mahd kann eine extensive Beweidung erfolgen. Die Beweidung ist auf 1,2 Großvieheinheiten (GV) pro Hektar und Jahr begrenzt. Zu jeglicher Art der Beweidung wird zusätzlich festgesetzt, dass im Falle der Beweidung zwingend vorab eine Abstimmung mit der UNB erfolgen muss.

2,4 Ansaat innerhalb der eingezäunten Flächen (mit Ausnahmen E2)

Innerhalb der eingezäunten Fläche sind die offenen Bereiche zu einem Dauergrünland zu entwickeln.

2,5 Pflegemaßnahmen innerhalb der eingezäunten Flächen (mit Ausnahmen E2)

Generell gilt:
- Einsatz eines Schlegelmähers nicht erlaubt.
- keine Düngung, keine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln.

3,0 FESTSETZUNGEN ZU GEHÖLZPFLANZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

3.1 Gehölzpflanzungen

Die Gehölzpflanzungen sind gemäß planlichen Festsetzungen Punkt II.4.1.1, unter Verwendung der unter Punkt IV.4.0 angebenenen Arten anzulegen. Die eingrünenden Gehölzpflanzungen dürfen max. 2-mal je Planungsfläche für Zufahrten auf einer Breite von je max. 8 m unterbrochen werden.
Für die Pflanzungen ist autochthones Pflanzgut aus der Herkunftsregion 3 zu verwenden; die entsprechende Verwendung ist durch Vorlage des Lieferscheins mit Zertifizierung des Pflanzguts nachzuweisen.

3.2 Pflegemaßnahmen

Der Erhalt der Pflanzen ist durch regelmäßige und fachliche Pflege zu sichern.
Kappschnitte sind dabei untersagt.
Bei Verlust einer Pflanze ist diese zeitgleich durch eine gleichwertige Ersatz in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu leisten.

4,0 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1 Auswahlliste standortheimischer Bäume II. Ordnung (aus autochthonem Pflanzmaterial)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus domestica	Wild-Apfel

4.2 Auswahlliste standortheimischer Sträucher (aus autochthonem Pflanzmaterial)

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthaticus	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

5,0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten.
Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.
Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen, insbesondere in der beidseitigen Schutzzone von je 2,5 m entlang der bestehenden Gasleitung, sind nur flachwurzelnde Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind nicht zulässig. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

6,0 ARTENSCHUTZ
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Eine nächtliche Beleuchtung ist aus Gründen des Artenschutzes grundsätzlich untersagt.

6.2 Auf der südlich gelegenen Wiesenfläche E2 (sh. Planzeichen Punkt 4.1.2) sind folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen durchzuführen:

Totholzhaufen
Einbringen von mind. 10 Stück Totholzhaufen in einer Größe von 3 - 5 m Länge und 0,8 bis 1,0 m Höhe.

Greifvogel-Sitzstangen
Errichten von Greifvogel-Sitzstangen aus Holz im Abstand von 80 - 100 m Länge der südlichen Wiesenfläche E2.

6.3 Nistkästen
Auf der Gehölzfläche E1 (sh. Planzeichen Punkt 4.1.1) sind mind. 10 Nistkästen für Singvögel mit einer Lochweite von 28-32 mm in einer Höhe von 2 - 3 m auf Einzelmasten aufzustellen.

6.4 Rehdurchschlupf
Zugunsten des Artenschutzes sowie des Biotopverbundes sind in allen 4 Eckbereichen (je 2 Stück pro Ecke) sowie in Westen und Osten der mittig im Geltungsbereich liegenden Fläche E2 Rehdurchschlupfe in die Zaunanlagen einzubauen.
Es handelt sich bei einem Rehdurchschlupf um einen geschweißten Maschenrahmen aus abgerundeten Metallstäben von maximal 90 cm Höhe und einer Breite von rund einem Meter, in dem im Abstand von 20 cm Rundeisen oder auch Ketten eingeschweißt sind.

V. HINWEISE

1,0 GRENZABSTÄNDE

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:

Zu Nachbargrundstücken:	2,0 m	bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
	0,5 m	bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
Zu landwirtschaftlichen Grundstücken:	4,0 m	bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
	2,0 m	bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

Im Übrigen wird auf die Vorgaben des 7. Abschnitts des AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs) verwiesen.

2,0 BODENDENKMÄLER

Innerhalb der Planungsfläche sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler vorhanden.
Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

3,0 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

4,0 ANGRENZENDE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächte auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm, sowie eventuelle Steinschlagschäden sind vom Betreiber entschädigungslos zu dulden.

Die regelmäßige Pflege der Planungsfläche hat so zu erfolgen, dass das Aussamen eventueller Schadpflanzen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Nachbarflächen vermieden werden.

Der geplante Zaun und z.T. auch die geplanten Solarmodule reichen streckenweise in die Baumkataster (25 m) der Waldgrundstücke mit den Flur-Nrn. 1408, 1395, 1393 u. 1392. Da Sachschäden durch Baumfall an diesen Bestandteilen der PV-Anlagen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können, sind von den Betreibern der PV-Anlagen Haftungsfreistellungserklärungen zugunsten der Eigentümer der genannten Waldgrundstücke (soweit nicht identisch mit dem Betreiber der jeweiligen PV-Anlage) abzuschließen.

5,0 AUSHUBARBEITEN / ALTLASTEN

Oberschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

Auf den hier überplanten Flächen sind keine Altlasten kartiert sowie nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen. Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

6,0 HOCHWASSER/STARKNIEDERSCHLÄGE

Durch die zunehmende Intensität von Starkregenereignissen ist ggf. mit Überflutungen zu rechnen.Der Bauwerber muss diesbezüglich eigenverantwortlich Vorsorge treffen und die Bauweise den Verhältnissen anpassen, damit keine Schäden an Gebäuden bzw. Anlagen auftreten können. Es wird empfohlen generell alle kritischen Punkte (z.B. Eingangsstiren, empfindliche Anlagenteile etc.) von baulichen Anlagen auf diese Gegebenheiten hin auszurichten und anzupassen.
Grundsätzlich ist das anfallende Niederschlagswasser möglichst breitflächig über eine belebte Oberbodenschicht auf den Grundstücken innerhalb des Plangebietes zu versickern. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Um einen nachteiligen Wasserübertritt auf die angrenzenden Nachbargrundstücke im Sinne von § 37 WHG zu vermeiden, sollen im Randbereich ausreichend bemessene Entwässerungsmulden angelegt werden. Der Bauwerber hat eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

7,0 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 eine gewaltlose Zugänglichkeit sollte in Absprache mit dem zuständigen Sachversicherer und der örtlichen Feuerwehr ein Feuerwehrschlüsseldepot am Zufahrtstor vorgesehen werden.
Die Errichtung des Feuerwehrschlüsseldepot (FSD 1) basiert auf Freiwilligkeit, ist jedoch nicht zwingend erforderlich. Falls dies durch den Betreiber gewünscht wird, ist dies schriftlich zu beantragen. Da es sich bei den zu errichtenden baulichen Anlagen um „Gebäude ohne Aufenthaltsräume" im Sinne der BayBO handelt, sind Flächen für die Feuerwehr nach DIN 14090 zu den baulichen Anlagen entbehrlich.

Ansprechpartner: Einer öffentlichen Anbringung eines verantwortlichen am Zufahrtstor wird von der Feuerwehr nicht gefordert, dies kann jedoch mittels Hinterlegung einer Objektinformation (DIN 14094) bei der zuständigen Feuerwehr und der integrierten Leitstelle Passau erfolgen.

8,0 GASHOCHDRUCKLEITUNG DN800

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft eine Gashochdruckleitung DN800 (Ferngasleitung mit Begleitkabel). Verlauf innerhalb eines 15m breiten Schutzstreifen) der Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH& Co.KG (MEGAL).
Die lagemäßige Darstellung der Ferngasleitung erfolgte entsprechend der Angaben der Betreibern. Die Betreibern weist ausdrücklich darauf hin, dass die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen ist. Die Hohenangaben in den Längenschnitten beziehen sich auf den Zeitpunkt der jeweiligen Leitungsverlegung, zwischenzeitliche Änderungen des Geländeniveaus wurden nicht nachgetragen.
Die Leitungsbetreiberin ist aufgrund der einschlägigen Vorschriften (Verordnung über Gashochdruckleitungen, Regelwerk des DVGW – Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V.) verpflichtet, alle leitungsgefährdenden und leitungsbeeinträchtigenden Einflüsse vom Rohrnetz fernzuhalten. Eine Überbauung des Schutzstreifens mit baulichen Anlagen gleich welcher Art ist grundsätzlich nicht zulässig.

Bei der Planung des Solarparks, den projektbegleitenden Maßnahmen in dem Schutzstreifenbereich der Gashochdruckleitung (z. B. Herstellung von Baustraßen mit Montage- und Kranstellflächen, Ausbau dauerhafter Zuwegungen, Neubau von kreuzenden oder parallel verlaufenden Erdkabeln) sowie dem späteren planmäßigen Betrieb der Anlage, sind die Auflagen und Hinweise der beigefügten Anweisung zum Schutz von Fernga

9.9 Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen umfassender als bisher zu begründen. Um dieser Pflicht nachzukommen, wird nachfolgend kurz die Absicht der Planung nochmals dargelegt.[32]

Wie bereits mehrfach im Text erwähnt, möchte die Stadt Hauzenberg dem Ziel der Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus Erneuerbaren Energien und damit den Anteil erneuerbarer Energien an der Stromversorgung zu erhöhen, nachkommen.

Die Grenzabstände der Bepflanzung zu den angrenzenden Grundstücken von 2,0 m von Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von 2,0 m werden eingehalten, so dass die Bearbeitung der angrenzenden Felder nicht eingeschränkt wird. Die Zaunlinie wird mind. 50 cm von den Wirtschaftswegen abgerückt.

Die Anlage wird nach Beendigung der Nutzung komplett rückgebaut und die Fläche der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung wieder zugeführt.

Somit erachtet die Stadt Hauzenberg den zeitlich beschränkten Verlust an Acker- bzw. Grünlandflächen als verträglich.

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm, sowie eventuelle Steinschlagschäden sind vom Betreiber entschädigungslos zu dulden. Ebenfalls sind Immissionen aus den angrenzenden Gehölzflächen (Laubfall, Pollenflug u.ä.), sowie Beschattung durch Gehölzbäume hinzunehmen.

Die regelmäßige Pflege der Planungsfläche hat so zu erfolgen, dass das Aussamen eventueller Schadpflanzen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Nachbarflächen vermieden werden.

Der geplante Zaun und z.T. auch die geplanten Solarmodule reichen streckenweise in die Baumfallzone (25 m) der Waldgrundstücke mit den Flur-Nrn. 1408, 1395, 1393 u.1392. Da Sachschäden durch Baumfall an diesen Bestandteilen der PV-Anlagen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können, sind von den Betreibern der PV-Anlagen Haftungsreistellungserklärungen zugunsten der Eigentümer der genannten Waldgrundstücke (soweit nicht identisch mit dem Betreiber der jeweiligen PV-Anlage) abzuschließen.

9.10 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten für die Erschließung und Aufteilung des Solarparks innerhalb des Geltungsbereiches sind kaum gegeben. Auf Grund der gewünschten Gesamtleistung, die auf der Fläche erbracht werden soll und der sparsamen Erschließung ist die vorgesehene Aufteilung die einzige sinnvolle Möglichkeit.

Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch.

---

[32] *(BauGB, 2023)*

9.11 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ.

Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Verwertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als gering eingestuft.

Bezüglich der Eingriffsregelung wird das Schreiben zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 05.12.2024[33] herangezogen. Die Vorgaben werden allumfänglich erfüllt. Somit ergibt sich kein Ausgleichsbedarf.

Bei den Schutzgütern Erholung und Mensch, Lärm, Boden und Wasser konnte auf keine vorliegenden Erhebungen bzw. Gutachten zurückgegriffen werden.

Zu den möglichen betriebsbedingten kleinklimatischen Auswirkungen waren keine Prognosen möglich.

9.12 Zusammenfassung

Das Planungsgebiet befindet sich im südlichen Gemeindegebiet an der westlichen Gemeindegrenze zur Gemeinde Thyrnau, ca. 5 km südlich von Hauzenberg und ca. 220 m südwestlich der Ortschaft Petzenberg. Die nächstgelegenen Wohnbebauungen, die zum Ortsteil Petzenberg gehören, befinden sich ca. 120 m südlich des Planungsgebiets.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch eine Erschließungsstraße, die zu einem anliegenden großflächigen Gemeinschaftsstall führt, sowie einem landwirtschaftlichen Weg und im Süden ebenfalls durch einen Wirtschaftsweg begrenzt. Im Westen und Osten schließen intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen (Grünland- und Ackerflächen) an. Desweiteren liegen im Westen und Süden Waldflächen.

Die Planungsfläche wird als Acker- und als Grünlandfläche intensiv genutzt. Auch die nähere Umgebung wird durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt.

Das Planungsgebiet fällt von Nordosten mit ca. 453 m ü. NHN auf ca. 416 m ü. NHN im Südwesten stark ab. Die topographischen und räumlichen Gegebenheiten bestimmen wesentlich den Planungsanlass, die Planungsinhalte und den Zweck der Planung.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Solarpark Petzenberg-Stockländer“ umfasst insgesamt eine Größe von ca. 73.911 m².

Das Planungsgebiet umfasst die Flächen mit den Flur-Nrn. 1340 und 1341, Gemarkung Windpassing.

Das wesentliche Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die städtebauliche Ordnung der Fläche sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für den Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage.

---

[33] *(Schreiben zur Eingriffsregelung - Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, 2024)*

Die Flächen werden im verbindlichen Bauleitplanverfahren mit den städtebaulich notwendigen Planaussagen versehen, um Konflikte in der Nutzung zu den umgrenzenden Gebieten zu vermeiden.

Photovoltaikanlagen stellen ein wichtiges Potential zur verstärkten Nutzung erneuerbarer Energiequellen dar. Die für einen wirtschaftlichen Betrieb erforderlichen Standortvoraussetzungen wie möglichst hohe solare Einstrahlungswerte, keine Schattenwürfe aus Bepflanzung und Südausrichtung liegen im Plangebiet vor.

Auf Grund dieser Standortqualitäten ist das Bebauungsplangebiet besonders für die geplante Nutzung für Anlagen zur Sonnenenergienutzung geeignet.

Altötting, den 23.02.2023, 13.11.2023, 14.07.2025, 16.09.2025



Petra Kellhuber
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

Literaturverzeichnis

BauGB, B. (2023). Baugesetzbuch BauGB.

BayernAtlas, B. S. (2023). *BayernAtlas*. Von www.geoportal.bayern.de/bayernatlas; Bayerische Vermessungsverwaltung abgerufen

BayNatSchG. (Dezember 2022). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG).

BNatSchG. (Dezember 2022). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz).

DSchG. (2019). Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz).

EEG (Erneuerbare Energien Gesetz). (2023). Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Eneuerbare Energien Gesetz - EEG).

EnergieAtlas Bayern, Bayerische Staatsregierung. (2023). Von https://www.karten.energieatlas.bayern.de/start/?lang=de&topic=energie_gesamt&bgLayer=atkis abgerufen

FINWeb. (2023). Von FIN-Web - FIS-Natur Online: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen

Klimaschutz - Norbert Portz, Deutscher Städte- und Gemeindebund. (2009). Klimaschutz Sachsenkurier 2/09 - Norbert Portz.

LAI - Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz. (September 2012). *https://www.lai-immissionsschutz.de.* Von https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/lichthinweise-2015-11-03mit-formelkorrektur_aus_03_2018_1520588339.pdf#search=%22Hinweise+zur+Messung%2C+Beurteilung+und+Minderung+von+Lichtimmissionen%22 abgerufen

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (1. Juni 2023). Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).

Leitfaden StMLU, B. S. (Januar 2003). Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. München, Bayern.

pnV Bayern, L. (2017). pnV Bayern (Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns).

Regionalplan 12 - Donau-Wald. (2019). Regionlanplan Donau-Wald - Region 12.

Rundschreiben PV - Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr. (Dezember 2021). *https://www.bauministerium.bayern.de/.* Von https://www.bauministerium.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/25_rundschreiben_freiflaechen-photovoltaik.pdf abgerufen

Schreiben zur Eingriffsregelung - Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, B. u. (2024). Schreiben zur Eingriffsregelung. *Schreiben zur Eingriffsregelung*.

UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (2023). *UmweltAtlas Bayern*. Von https://www.umweltatlas.bayern.de abgerufen

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsfläche (blau); (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich 4
Abb. 2: Acker- und Grünlandfläche - Ansicht von Nordwesten; Foto Envalue (Januar 2023) 6
Abb. 3: Acker- und Grünlandfläche - Ansicht von Nordosten; Foto Envalue (Januar 2023) 6
Abb. 4: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2022), Darstellung unmaßstäblich 8
Abb. 5: Auszug aus dem Regionalplan 12 – Region Donau-Wald, Karte 1 – Raumstruktur; Darstellung unmaßstäblich 9
Abb. 6: Übersicht benachteiligter Gebiete; (EnergieAtlas Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich 11
Abb. 7: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hauzenberg (Geltungsbereich schwarz); (FNP), Darstellung unmaßstäblich 13
Abb. 8: Ausschnitt aus der 120. Deckblattänderung zum Flächennutzungsplan der Stadt Hauzenberg (Geltungsbereich schwarz); (Parallelverfahren DB FNP), Darstellung unmaßstäblich 14
Abb. 9: Ansicht von Osten – Planungsfläche mit eingrünenden Waldstücken im Süden und Westen; Drohenfoto Envalue (Februar 2023) 19
Abb. 10: Ansicht von Osten – Planungsfläche mit eingrünendem Waldstück im Süden; Foto Envalue (Januar 2023) 19
Abb. 11: Ansicht von Norden – Planungsfläche mit eingrünendem Waldstück im Süden, Blick auf Anwesen Petzenberg 33-35; Foto Envalue (Januar 2023) 20
Abb. 12: Ansicht von Norden – Planungsfläche mit eingrünendem Waldstück im Süden und Westen; Foto Envalue (Januar 2023) 20
Abb. 13: Auszug aus der Übersichtskarte Potentielle Natürliche Vegetation; (pnV Bayern 2017), Darstellung unmaßstäblich 30
Abb. 14: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hauzenberg (Geltungsbereich schwarz); (FNP), Darstellung unmaßstäblich 31
Abb. 15: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht und nationalem Recht; (FINWeb 2023), Darstellung unmaßstäblich 32
Abb. 16: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (FinWeb 2023), Darstellung unmaßstäblich 33
Abb. 17: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich 35
Abb. 18: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich 36
Abb. 19: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich 37
Abb. 20: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche landwirtschaftliche Acker- und Grünlandfläche (rote Umrandung); (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich 39
Abb. 21: Ansicht von Südosten – Planungsfläche mit eingrünenden Waldstücken im Süden und Westen; Drohenfoto Envalue (Februar 2023) 47
Abb. 22: Ansicht von Osten – Planungsfläche mit eingrünendem Waldstück im Süden und Westen; Foto Envalue (Januar 2023) 48
Abb. 23: Ansicht von Südosten –eingrünendes Gehölz im Osten; Foto Envalue (Januar 2023) 48
Abb. 24: Ansicht von Norden – Planungsfläche mit eingrünendem Waldstück im Süden; Foto Envalue (Januar 2023) 49
Abb. 25: Ansicht von Norden – Planungsfläche mit eingrünendem Waldstück im Süden, Blick auf Anwesen Petzenberg 33-35; Foto Envalue (Januar 2023) 50
Abb. 26: Ansicht von Süden – Planungsfläche, Blick auf Gemeinschaftsstall; Foto Envalue (Januar 2023) 51
Abb. 27: Ansicht von Südosten – Planungsfläche und Gemeinschaftsstall; Drohenfoto Envalue (Februar 2023) 51

N

S

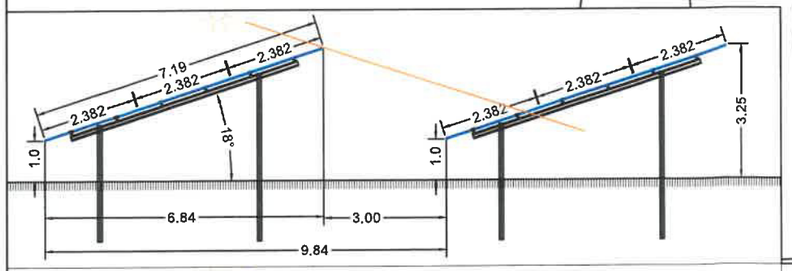
Solarpark Weidinger
Modulanzahl: 6.882
St.Leistung: 4.232,43 kWp

Solarpark Angerer
Modulanzahl: 7.596 St.
Leistung: 4.671,54 kWp

1332
1332/2
1332/1
1338
1343
1342
1344
1364
1395
1398
1397
1394
1393
1392
1352
1385/2
1344/1

E1
E2

3,0
0,5
6,0
15,0



Modul:	JA Solar / Jinko Solar
Modulgröße:	2.382 x 1.134 x 30 mm
Modulleistung:	615 Wp
Aufständerung:	18°
Reihenabstand:	von 2,80 m bis 3,0 m
Modulanzahl:	14.478 St.
Leistung gesamt:	**8.903,97 kWp**

SP Petzenberg-Hauzenberg

Maßstab 1:1.500

ENVALUE

Beschreibung
Vorhaben-Erschließungsplan

Projektnummer
24/107
24/108

Anlagenstandort: Petzenberg 30, 94051 Hauzenberg
Koordinaten: 48.605290, 13.591115

Datum: 08.09.2025

Gezeichnet von: U.G./A.A.

ENVALUE GMBH Gewerbepark Garham 6, 94544 Hofkirchen **TEL** +49-8541-91541-0 **FAX** +49-8541-91541-19 **MAIL** info@envalue.de **WWW.ENVALUE.DE**

VORHABENS- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

„Solarpark Petzenberg - Stockländer“

zwischen

der Stadt Hauzenberg, Marktplatz 10, 94051 Hauzenberg, vertreten durch Herrn Bürgermeister Rudolf Hirz

nachfolgend *Stadt* genannt

und

Energiepark Petzenberg GmbH & Co. KG, vertreten durch Hannes Kromer und Michael Kantner, Lilienthalstr. 7, 93049 Regensburg

nachfolgend *Vorhabensträger* genannt

Teil A: Allgemeines

1.
Gegenstand des Vertrages

(1) Gegenstand des Vertrages sind
   a) die Durchführung des Bauleitplanverfahrens für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Petzenberg - Stockländer“ und die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 120
   b) die Sicherung der Maßnahmen und Nutzungen aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Petzenberg - Stockländer“
   c) die Sicherung der notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auf Grund der Bauleitplanung
   d) die Sicherung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen und Erschließungsanlagen.

(2) Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließung ist das Erschließungsprojekt auf der Grundlage einer Ausbauplanung gemäß Teil B dieses Vertrages maßgebend.

(3) Der Vorhabensträger verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß Teil B dieses Vertrages.

(4) Öffentliche Erschließungsanlagen, die von der Stadt zu übernehmen sind, sind nicht erforderlich.
(5) Der Bauausschuss der Stadt hat den Abschluss dieses Vertrages in seiner Sitzung vom 16.09.2025 beschlossen.

2.
Vorhabensgebiet

Betroffene Grundstücke (Lageplan/Orthofoto – Anlage 1):

- **Flur-Nr. 1340 Gemarkung Windpassing, Wiese, Vorhabensträger**
- **Flur-Nr. 1341 Gemarkung Windpassing, Wiese, Vorhabensträger**
- Flur-Nr. 1339 Gemarkung Windpassing, Feld- und Waldweg, Angrenzer
- Flur-Nr. 1338 Gemarkung Windpassing, Wiese, Angrenzer
- Flur-Nr. 1337 Gemarkung Windpassing, Wiese, Angrenzer
- Flur-Nr. 1336 Gemarkung Windpassing, Weg, Angrenzer
- Flur-Nr. 1342 Gemarkung Windpassing, Ackerland, Angrenzer
- Flur-Nr. 1344 Gemarkung Windpassing, Straße, Angrenzer

3.
Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

a) Ein aktueller Lageplan (mit Orthofoto)
b) Der Planentwurf aus dem Bebauungsplan mit Stand 14.07.2025

Der nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens rechtswirksame vorhabenbezogene Bebauungsplan „Solarpark Petzenberg - Stockländer" wird Gegenstand und Grundlage dieser Vereinbarung.
Der Vorhabens- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

4.
Vorhabens- und Erschließungsplan

(1) Für die Erstellung der Verfahrensunterlagen zur Bauleitplanung wurde die Jocham + Kellhuber Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH, Iggensbach, beauftragt. Die Planungs- und Verfahrenshoheit über die Bauleitplanung hat die Stadt inne. Es besteht kein Anspruch auf erfolgreichen Abschluss des Verfahrens. Die Kosten des Verfahrens trägt der Vorhabensträger unabhängig vom Verfahrensausgang in voller Höhe. Eine Verpflichtung zur Durchführung eines bestimmten Bauleitplanverfahrens wird durch diesen Vertrag ausdrücklich nicht begründet.

(2) Die Erschließungsplanung wird, soweit erforderlich, durch den Vorhabensträger in Abstimmung mit der Stadt an ein geeignetes und leistungsfähiges Ing.-Büro vergeben.

(3) Gegenstand des Vorhabens- und Erschließungsplans ist die Errichtung eines Solarparks innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

5.
Kosten Bauleitplanung, Sonstige Kosten

(1) Die Kosten der Bauleitplanung (Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplanaufstellung) trägt der Vorhabensträger. Dies gilt auch für eine eventuelle Aufhebung gemäß § 12 Abs. 6 BauGB.

(2) Soweit zusätzliche Planungsleistungen erforderlich sind, werden diese in Abstimmung mit der Stadt beauftragt. Die Kosten trägt der Vorhabensträger.

Teil B: Vorhaben und Erschließung

1.
Beschreibung des Vorhabens

(1) Das Vorhaben betrifft die Errichtung eines Solarparks auf den Grundstücken des Vorhabensträgers gemäß Teil A Ziffer 2 dieses Vertrages.

(2) Das Vorhaben ist im Plan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dargestellt. Ferner ist eine textliche Beschreibung (Anlage 3) beigefügt.

(3) Für die Umsetzung des Vorhabens ist der Vorhabensträger verantwortlich. Die Umsetzung wird im Durchführungsvertrag näher geregelt. Der Vorhabensträger verpflichtet sich zur Umsetzung im Rahmen des Durchführungsvertrages.

2.
Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Die notwendigen Erschließungsanlagen sind vom Vorhabensträger zu erstellen.

(2) Die notwendige Erschließung nach diesem Vertrag umfasst, soweit für den Betrieb erforderlich:
   a) die erstmalige Herstellung oder Instandsetzung der Zufahrt für das Vorhaben;
   b) die Herstellung aller erforderlichen Anlagen für eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung, z.B. Versickerung im Plangebiet, Rückhalteeinrichtungen
   c) die Herstellung der notwendigen Infrastruktureinrichtungen für Stromversorgung und Telekommunikation incl. Breitbandanbindung.

(3) Der Vorhabensträger hat notwendige Bau-, wasserrechtliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen bzw. den Nachweis zu erbringen, dass diese nicht erforderlich sind.

(4) Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung und Verwertung außerhalb des Erschließungsgebietes bedarf der Zustimmung der Stadt.

(5) Bei der Einzäunung der Flächen ist darauf zu achten, dass die Zufahrten zu den angrenzenden Flächen, die nicht dem Solarpark dienen, für landwirtschaftliche Maschinen ausreichend breit verfügbar bleiben.

3.
Ausbauplanung

Soweit im Zuge der Erschließungsplanungen auch Einrichtungen der Stadt oder sonstiger öffentlicher Baulastträger betroffen sind, sind alle Planungen vorher mit den Betroffenen abzustimmen.

4.
Baudurchführung

Für die Errichtung des Solarparks ist ein gesonderter Durchführungsvertrag erforderlich.

5.
Haftung und Verkehrssicherung

(1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Vorhabensträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.

(2) Der Vorhabensträger haftet bis zur Übernahme der Anlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Der Vorhabensträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadenersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

(3) Einwirkungen aus benachbarten Grundstücken im Rahmen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung sind zu dulden. Ansprüche wegen Verunreinigung der Solaranlagen gegenüber Dritten stehen dem Vorhabensträger insoweit nicht zu.

(4) Durch das betroffene Grundstück verläuft eine Gasleitung. Die Festsetzungen im Bebauungsplan zur Versorgungsleitung sind entsprechend zu beachten.

(5) An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzen Waldflächen an, wo es durch Baumfall zu Schäden an Einrichtungen der Anlagen des Vorhabensträgers kommen kann. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten fordert daher eine Haftungsausschlusserklärung des Vorhabensträgers gegenüber dem Waldbesitzer.
Der Vorhabensträger verpflichtet sich, gegenüber dem angrenzenden Waldbesitzer, eine Haftungsausschlusserklärung vor Abschluss des Bauleitplanverfahrens zu erteilen.

(6) Der Vorhabensträger verpflichtet sich zur Vermeidung von Blendwirkungen reflektionsarme Module zu verwenden.

6.

Ersatz städtischer Aufwendungen

Sofern der Stadt Kosten im Rahmen der Bauleitplanung oder Durchführung des Vorhabens entstehen, werden diese vom Vorhabensträger innerhalb eines Monats nach Anforderung zu 100 % erstattet.

7.
Schlussbestimmungen

(1) Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabensträger erhalten je eine Ausfertigung.

(2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

(3) Für den Vorhabens- und Erschließungsplan gelten die Vorschriften des Baugesetzbuches in der zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses gültigen Fassung, insb. die §§ 11 ff BauGB.

8.
Wirksamwerden

Der Vertrag wird mit Unterzeichnung beider Vertragspartner wirksam, spätestens jedoch mit Inkrafttreten des zugrundeliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als dessen Bestandteil.

STADT HAUZENBERG, ... 29. MAI 2026

Rudolf Hirz
Bürgermeister

Vorhabensträger:

Petzenberg, 01.06.2026

Hannes Kromer

Michael Kantner

Anlage 1: Aktueller Lageplan (ohne Maßstab):



Anlage 2: Planentwurf Bebauungsplan (ohne Maßstab)



Anlage 3: Vorhabensbeschreibung

Das Vorhaben soll auf der Fläche des Vorhabensträgers gemäß Teil A, Nr. 2, dieses Vertrages verwirklicht werden. Der Gesamtflächenbedarf einschließlich Grünflächen beträgt ca. 7,4 ha, die voraussichtlich nutzbare Fläche erheblich weniger. Die reine Solarfläche beträgt ca. 5,8 ha.

Genaueres wird im Durchführungsvertrag geregelt.