Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Solar“ zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit DB.1 im vereinfachten Verfahren

Gemarkung Oberneureuth
Gemeinde Sonnen
Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern

Genehmigungsfassung vom 31.01.2024

Inhalt

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung 3
1.1 Anlass der Aufstellung 3
1.2 Städtebauliches Ziel der Planung 3
2. Planungen und Gegebenheiten 4
2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 4
2.2 Kennzahlen der Planung 4
2.3 Bauweise 4
2.4 Sondernutzungen 5
2.5 Verkehr 5
3. Kosten und Nachfolgelasten 5
4. Umweltbericht 6
4.1 Einleitung 6
4.1.1 Rechtliche Grundlagen 6
4.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes 6
4.1.3 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes 8
4.1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung 8
4.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 11
4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 18
4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 18
4.4.1 Vermeidung und Verringerung 19
4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten 21
4.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 21
4.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 21
4.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung 22

ANHANG

Anlage 1: Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Solar" zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit DB.1 M 1:1000

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

1.1 Anlass der Aufstellung

Die Gemeinde Sonnen hat beschlossen, den Bebauungsplan „Sondergebiet Solar" zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung durch Deckblatt Nummer 1 zu ändern.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 5,0 ha befindet sich auf Fl.-Nr. 856/1 der Gemarkung Oberneureuth in der Gemeinde Sonnen.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist mit folgenden Nutzungen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Sonnen belegt:

- Sondergebiet SO Photovoltaik

Die Nutzung der Fläche als Sondergebiet für Solarenergienutzung bleibt bestehen. Es findet lediglich eine Erneuerung der Module statt. Der Zaun und die Nebengebäude bleiben unverändert erhalten.

Es ist eine feste Aufständerung mit Modultischen vorgesehen.
Anlagenbetreiber ist die Bayerwald Energie GmbH, Oberötzdorf 4, 94107 Untergriesbach.

Auf der Fläche liegt bereits Baurecht für eine Photovoltaikanlage vor. Mit Umsetzung des Vorhabens werden die Baugrenzen im Vergleich zum Bestand nicht erweitert. Gemäß dem Rundschreiben „Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen - Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr" (2021) können durch Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes vollständig vermieden werden, wenn der Biotop- und Nutzungstyp „mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland" (G212) auf den Flächen PV-Anlage umgesetzt werden kann. Daher kann auf Ausgleichsmaßnahmen verzichtet werden.

1.2 Städtebauliches Ziel der Planung

Die Gemeinde Sonnen unterstützt die Förderung erneuerbarer Energien im Gemeindegebiet. Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage sind:

- solartechnisch geeignete Neigung
- kurze Anbindungsmöglichkeit an das bestehende Stromnetz
- verfügbares Grundstück

Alle genannten Voraussetzungen sind bei der geplanten Anlage erfüllt.

Zudem sind die Verordnung über Gebote für Freiflächenanlagen vom 7. März 2017 und die in diesem Zusammenhang stehenden Aussagen des EEG (§ 37 EEG) zu beachten.

Donau-Gewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 - 0

Aufgrund der Tatsache, dass auf dieser Fläche bereits eine Freiflächenphotovoltaikanlage genehmigt wurde, liegt ein geeigneter Standort vor.

Im Bebauungsplan wird Baurecht ausschließlich für die Photovoltaikanlage geschaffen. Die Nutzung der Freiflächenanlage ist befristet auf die mögliche Funktions- und Betriebszeit gestellt. Der Rückbau nach Betriebsende wird in den textlichen Festsetzungen sowie im Durchführungsvertrag geregelt und im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2 BauGB mit Festlegung der Folgenutzung festgesetzt.

2. Planungen und Gegebenheiten

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet für „Anlage oder Nutzung erneuerbarer Energien (Sonnenenergien)" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO.
Im Sondergebiet ist eine freistehende Photovoltaikanlage zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Ferner sind innerhalb des Geltungsbereiches Gebäude bzw. bauliche Anlagen zulässig, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind z.B. Trafos, Wechselrichter und Übergabestation.

Die Grundfläche der möglichen Gebäude und baulichen Anlagen darf einen Wert von 100 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Sondergebietsfläche (Baufläche) frei wählbar.

Es ist vorgesehen durch Deckblatt Nr. 1, die Module der bestehenden Solaranlage zu erneuern.

2.2 Kennzahlen der Planung

In der nachstehenden Tabelle werden die Kennzahlen der Planung aufgelistet.

Geltungsbereich gesamt in m²	49.872
bestehende umzäunte Fläche in m²	48.055
Davon innerhalb der Baugrenze in m²	44.621
E2: Eingrünung in m²	2.250
Gehölze zu erhalten im Süden in m²	691
E1: Wiese außerhalb Zaun in m²	1.089
Zufahrtflächen in m²	37

2.3 Bauweise

Aufgrund der baufälligen Holzpaneele wird die Fläche nach dem neuesten Stand der Technik beplant, um möglichst effizient Solarenergie zu gewinnen. Daher ist im Geltungsbereich eine Reihenaufstellung mit fest aufgeständerten Modultischen auf Schraub-bzw.

Rammfundamenten vorgesehen, womit Bodeneingriffe so weit wie möglich minimiert werden (eventuelle Verwendung von Betonfundamenten bei Auftreten eines Bodendenkmals und zwingendem Erfordernis möglich). Die max. Modulhöhe beträgt 3,9 m, die Ausrichtung erfolgt voraussichtlich nach Süden.

Um den Standort optimal zur Nutzung der solaren Energie weiter zu betreiben, wird im Hinblick auf die Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zum „Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen" die GRZ auf 0,5 festgelegt.

Die max. Firsthöhe der Nebengebäude wird auf 4,1 m beschränkt.

Das Projekt hat eine Leistung von ca. 5 MWp.

Die bestehende Einfriedung weist eine Höhe von 2,5 m auf. Dieser wird entsprechend erhalten. Aufgrund der Lage bzw. der festgelegten Bauweise ist dieser abstandsflächenpflichtig. Der Gemeinde liegen hierzu bereits die Abstandflächenübernahmen der betroffenen Anlieger vor.

2.4 Sondernutzungen

Photovoltaikanlagen und die, dieser Nutzung dienenden Gebäude.

2.5 Verkehr

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die bereits vorhandenen Zufahrten. Sie erfolgen zum einen über die Gemeindeverbindungsstraße im Norden des Plangebiets und zum anderen über eine befestigte Feldzufahrt entlang der südlichen Grundstücksgrenze.

3. Kosten und Nachfolgelasten

Sämtliche Kosten der Maßnahme werden durch den Maßnahmenträger und –betreiber getragen.
Der Gemeinde Sonnen entstehen durch die Erneuerung der Solarmodule keine Folgekosten.

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Rechtliche Grundlagen

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt.
Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) möglich.
In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

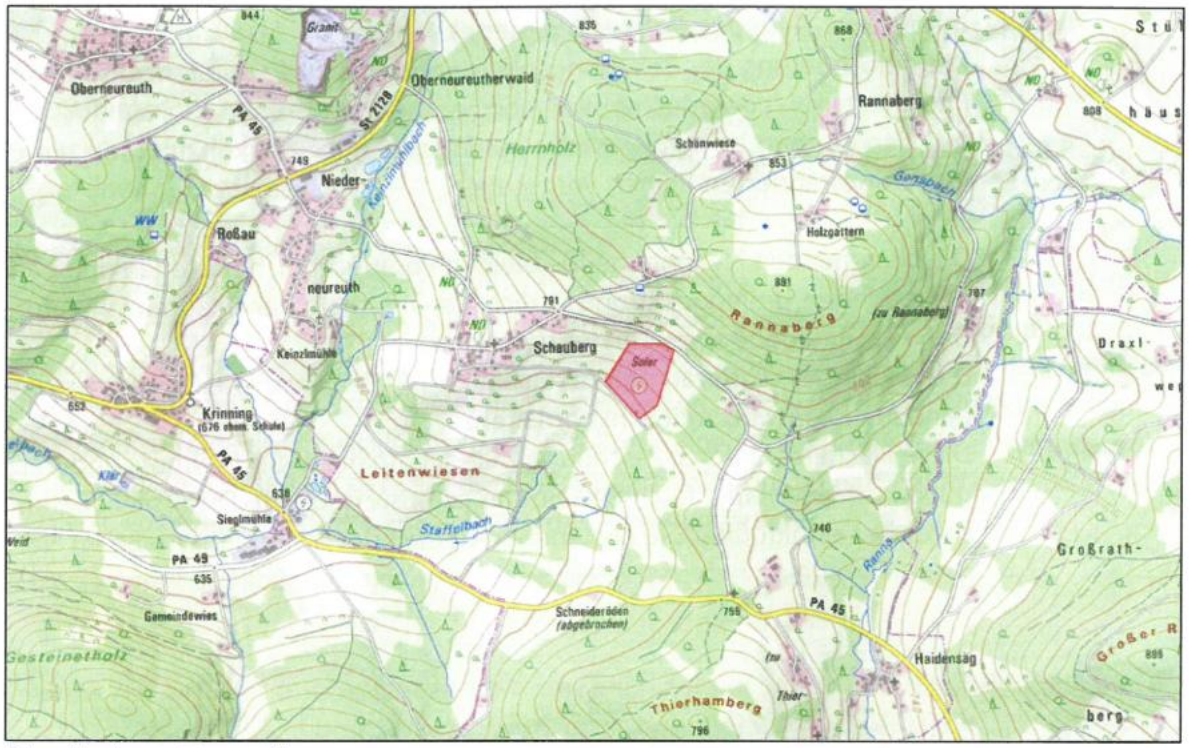
4.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt auf der Flurnummer 856/1 der Gemarkung Oberneureuth in Schauberg. Dieser Ort liegt an der Gemeindeverbindungsstraße südwestlich von Sonnen. Der Planbereich liegt ca. 350 m östlich vom Ortsrand Schaubergs entfernt und umfasst eine Größe von ca. 5,0 ha.
Das Gebiet ist von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben, in denen westlich, nördlich und östlich vereinzelt Biotopflächen (überwiegend Heckenstrukturen) liegen.
Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die bestehenden Zufahrten. Eine Zufahrt befindet sich an der Gemeindeverbindungsstraße im Norden des Plangebiets und die andere Zufahrt über die befestigte Feldzufahrt entlang der südlichen Grundstücksgrenze.

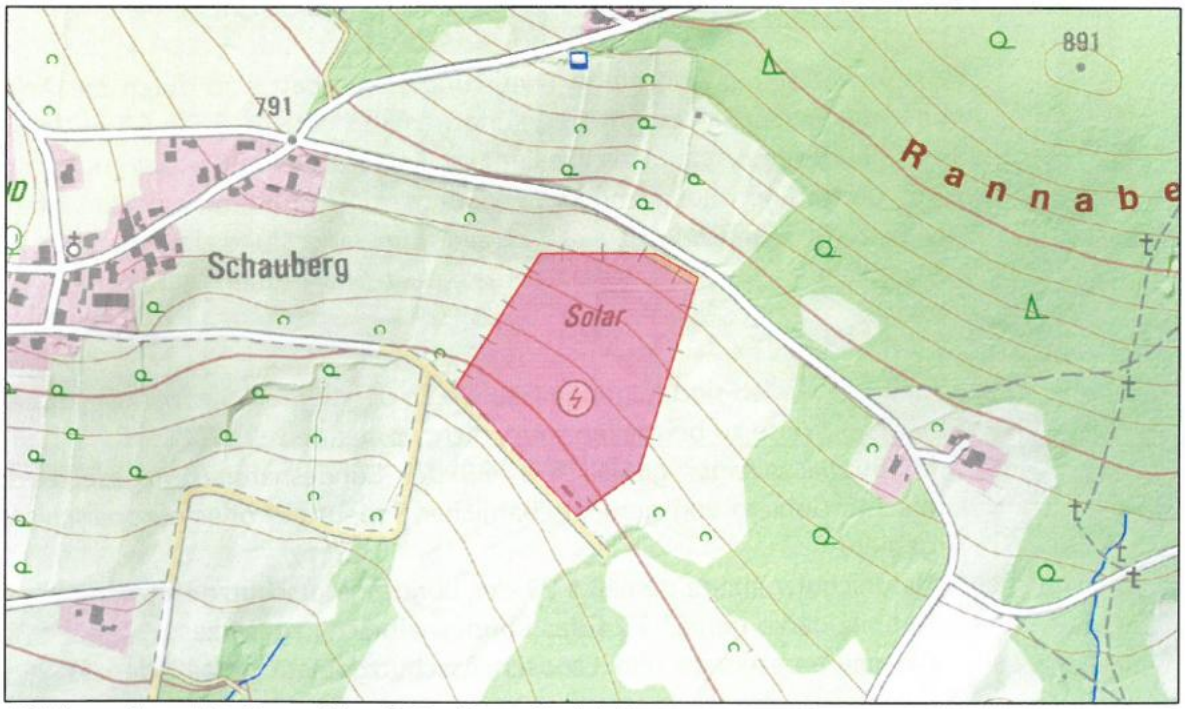
Der Geltungsbereich ist im Norden, Osten und Süden durch bestehende Waldflächen bereits weiträumig eingegrünt. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich ca. 250 m westlich des Vorhabenbereichs. Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan wurden bereits Maßnahmen zu Eingrünung festgelegt, jedoch nicht in allen Bereichen umgesetzt. In der vorliegenden Planung wird mit entsprechenden Heckenpflanzungen eine Eingrünung umgesetzt und erweitert. Somit wird eine Einsicht auf den Solarpark im Vergleich zur Bestandssituation zusätzlich verringert.

Im Geltungsbereich wird im Moment bereits eine Photovoltaikanlage betrieben. Bei Umsetzung des Vorhabens wird die Nutzung der Fläche als Sondergebiet für Solarenergie nicht geändert, lediglich die Module und deren Unterkonstruktion wird erneuert, um die Fläche weiter für die Gewinnung von Solarenergie nutzen zu können. Aus diesem Grund werden im Umweltbericht die Auswirkungen der jetzigen Photovoltaikanlage thematisiert und ggf. auf Veränderungen durch Neuerrichtung der Module eingegangen.

Donau-Gewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 - 0



Übersichtskarte: Topografie
ROT: Lage Plangebiet (BayernAtlas 2022, nicht maßstäblich)



ROT: Lage Plangebiet (BayernAtlas 2022, nicht maßstäblich)

4.1.3 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll Baurecht für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage erhalten werden.
Auf den Flächen ist aufgrund der baufälligen Holzunterkonstruktion die Errichtung von fest aufgeständerten Reihen vorgesehen.

Die bestehenden Nebengebäude bleiben voraussichtlich bestehen und können aufgrund des geringen Umfanges grundsätzlich frei innerhalb der Baugrenzen aufgestellt werden. Die max. Firsthöhe ist auf 4,1 m beschränkt.
Die Größe des eingezäunten Bereiches ist mit insgesamt 48.055 m² festgesetzt. Der vorhandene Zaun wird möglichst erhalten.
Diese Fläche wird durch 2-schürige Mahd, Entnahme des Mähguts und Verzicht auf Düngung bzw. alternativ durch Beweidung extensiv gepflegt. Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße im Norden des Plangebiets und eine befestigte Feldzufahrt entlang der südlichen Grundstücksgrenze.

4.1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung berücksichtigt.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes erfasst. Entsprechende Festsetzungen zur Eingriffsregelung und Grünordnung sind im Bebauungsplan / Grünordnungsplan integriert. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in dem Umweltbericht beschrieben werden.

Im Geltungsbereich sind folgende Gebiete, in denen die Belastbarkeit der Schutzgüter in besonderer Weise zu beurteilen wäre, nicht vorhanden:

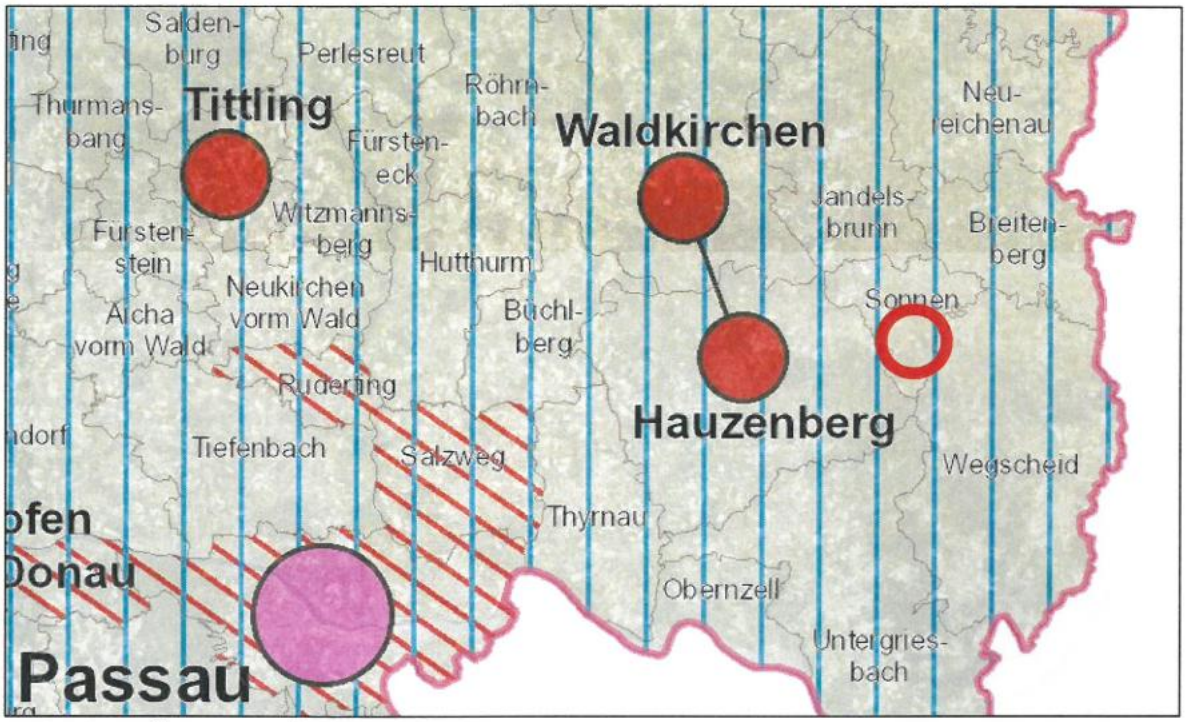
- im Bundesanzeiger gemäß § 31-36 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete
- Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Naturdenkmäler nach § 28 Bundesnaturschutzgesetz
- Nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes geschützte Landschaftsteile
- gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete und Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetz

Donau-Gewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 - 0

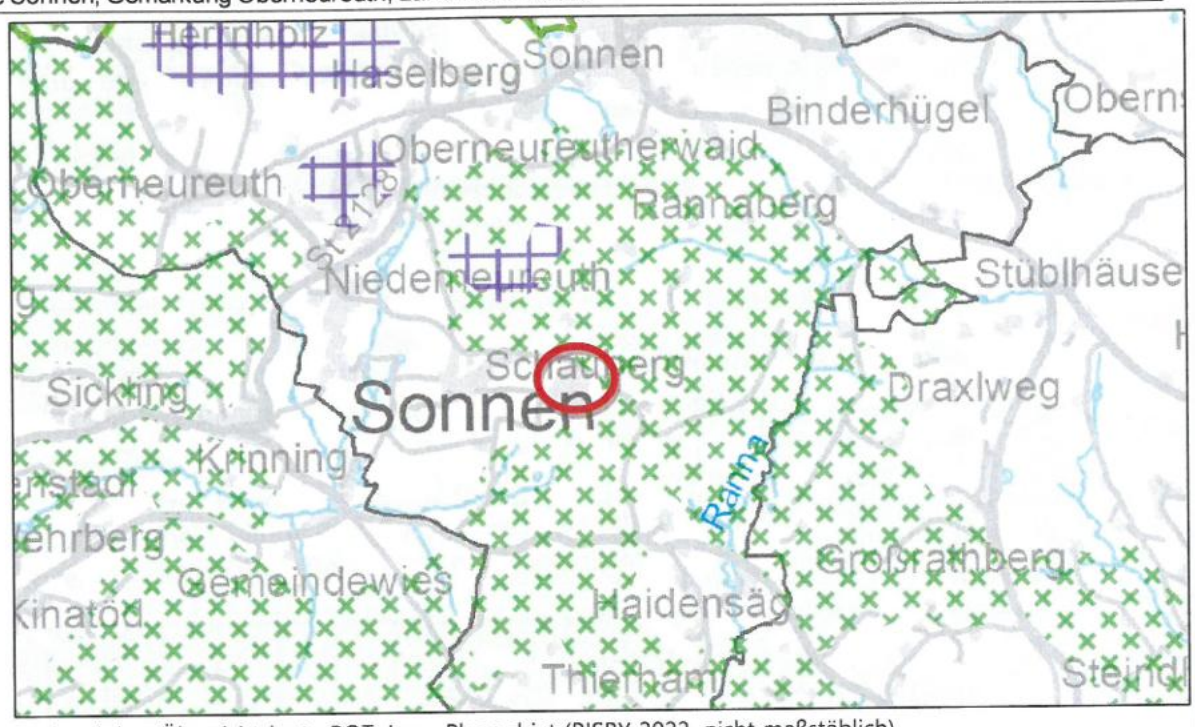
- Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes
- Gebiete in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind
- Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr.2 und 5 des Raumordnungsgesetzes

Regionalplan

Die Gemeinde Sonnen liegt im nordöstlichen Teil des Landkreises Passau. Regionalplanerisch gehört die Gemeinde zur Planungsregion 12 Donau-Wald und liegt im Nahbereich des Unterzentrums Wegscheid. Im Westen liegen Hauzenberg und Waldkirchen auf einer überregionalen Entwicklungsachse. Die Kommune zählt zu den Gemeinden, deren Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden soll, vor allem durch die Entwicklung des Fremdenverkehrs.



Strukturkarte: Übersicht GRÜN: Lage Plangebiet (RISBY 2022, nicht maßstäblich)



Regionalplan: Übersichtskarte ROT: Lage Plangebiet (RISBY 2022, nicht maßstäblich)

4.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Einstufungen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Der Fokus liegt hierbei auf den Auswirkungen der bestehenden Anlage und ggf. Veränderung durch die Erneuerung der Module.

A. Schutzgut Mensch

Beschreibung:
Auf der Fläche befindet sich momentan eine bereits realisierte PV-Anlage. Das Vorhaben im Geltungsbereich beschränkt sich auf die Erneuerung der Solarmodule und Änderung der Modulaufstellung.

Im Gemeindegebiet befinden sich mehrere Rad- und Wanderwege, welche jedoch überwiegend ein geringes Verkehrsaufkommen aufweisen. Im Norden verläuft entlang der Planfläche der Radweg „Gemeinde Sonnen – Sonnige Radrunde" sowie der örtliche Wanderweg „Gemeinde Sonnen – rot Balken". Eine Einsehbarkeit ist nur sehr bedingt gegeben.



ROT: Lage Plangebiet, GRÜN: Radweg, GELB/ROT: Wanderweg (BayernAtlas 2022, nicht maßstäblich)

Auswirkungen:
Während der Bauphase ergeben sich geringe Lärm- und Abgasbelastungen durch an- und abfahrende LKW für angrenzende Ortsteile. Diese fallen jedoch aufgrund der kurzen Bauzeit nicht ins Gewicht. Der Betrieb der Anlage bringt keine größeren Lärmemissionen

mit sich. Im Praxisleitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen (LFU 2014) wird erläutert, dass bereits bei einem Abstand von rund 20 m zur Grundstücksgrenze der Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein reines Wohngebiet sicher unterschritten wird. Der gewählte Abstand von ca. 270 m ist daher im Vergleich zur bestehenden Beeinträchtigung unproblematisch.

Die Anlage ist nach § 4 Bundesimmissionsschutz nicht genehmigungspflichtig. Aufgrund der Entfernung zur nächsten Wohnbebauung ist an den Immissionsorten kein relevanter Beitrag zu erwarten.

Durch die Baumaßnahme werden keine Wegeverbindungen beeinträchtigt. Durch bestehende und zusätzlich geplante Eingrünung wird einer Einsicht sowohl von der umliegenden Wohnbebauung als auch von bestehenden Rad- und Wanderwegen entgegengewirkt.

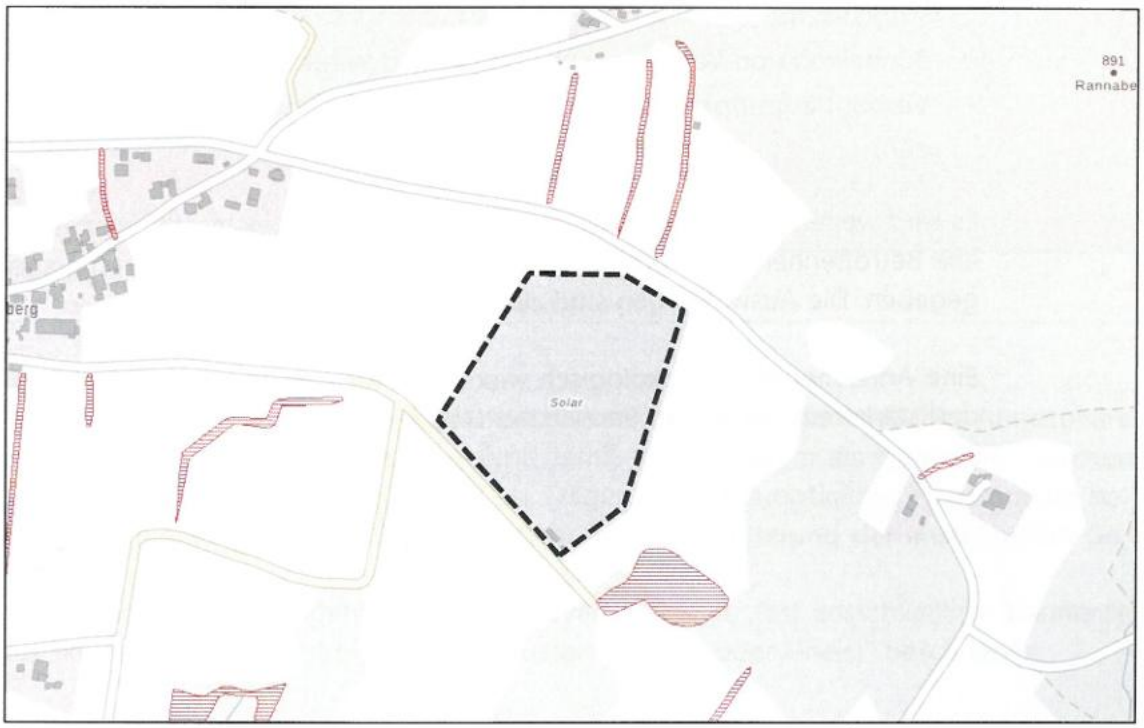
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind als gering einzustufen.

Donau-Gewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 - 0

B. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:
Im Geltungsbereich befinden sich weder amtlich kartierte Biotope noch Fläche und Punkte des Arten- und Biotopschutzprogramms. In einem Umkreis von ca. 100 m um das Plangebiet befinden sich folgende biotopkartierte Flächen:

Biotopbezeichnung	Biotopteilflächen Nr.	Entfernung vom Plangebiet
„Baumhecken östlich von Schauberg"	7348-0189-003	20 m nördlich
„Baumhecken östlich von Schauberg"	7348-0189-002	35 m nördlich
„Streuwiese und Feldgehölz südöstlich Schauberg"	7348-0191-001	40 m südöstlich
„Baumhecken östlich Schauberg"	7348-0189-001	75 m nördlich
„Hecke südlich Schauberg"	7348-0203-001	95 m westlich



SCHWARZ: Lage Plangebiet, ROT: Biotopkartierung (BayernAtlas 2022, nicht maßstäblich)

Die Biotope werden durch die bestehende Solaranlage nicht beeinträchtigt. Negative Auswirkungen durch Erneuerung der Module sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Die Naturraum-Haupteinheit (Ssymank) im Geltungsbereich ist der „Oberpfälzer und Bayerischer Wald". Die Naturraum-Untereinheit (ABSP) ist das „Jandelsbrunn-Wegscheider Hügelland".

Die potenzielle natürliche Vegetation im Planbereich wird beschrieben mit:
„Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Kiefern- und Birken-Moorwald sowie Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald"

Auswirkungen:
Im Zuge des geplanten Vorhabens werden keine Gehölzstrukturen gerodet. Eine Zerst
rung von wichtigem Lebensraum für Tiere ist aufgrund der derzeitigen Nutzung als Fre
flächenphotovoltaikanlage nicht zu erwarten. Angrenzende Flächen werden nicht beei
trächtigt.

Während der Bauphase sind potenzielle Beeinträchtigungen der Tierwelt durch Vertre
bungseffekte möglich. Aufgrund der kurzen Bauzeit wird diese Belastung nicht als erhe
lich eingestuft, da die Tiere auf benachbarte Grundstücke ausweichen können.

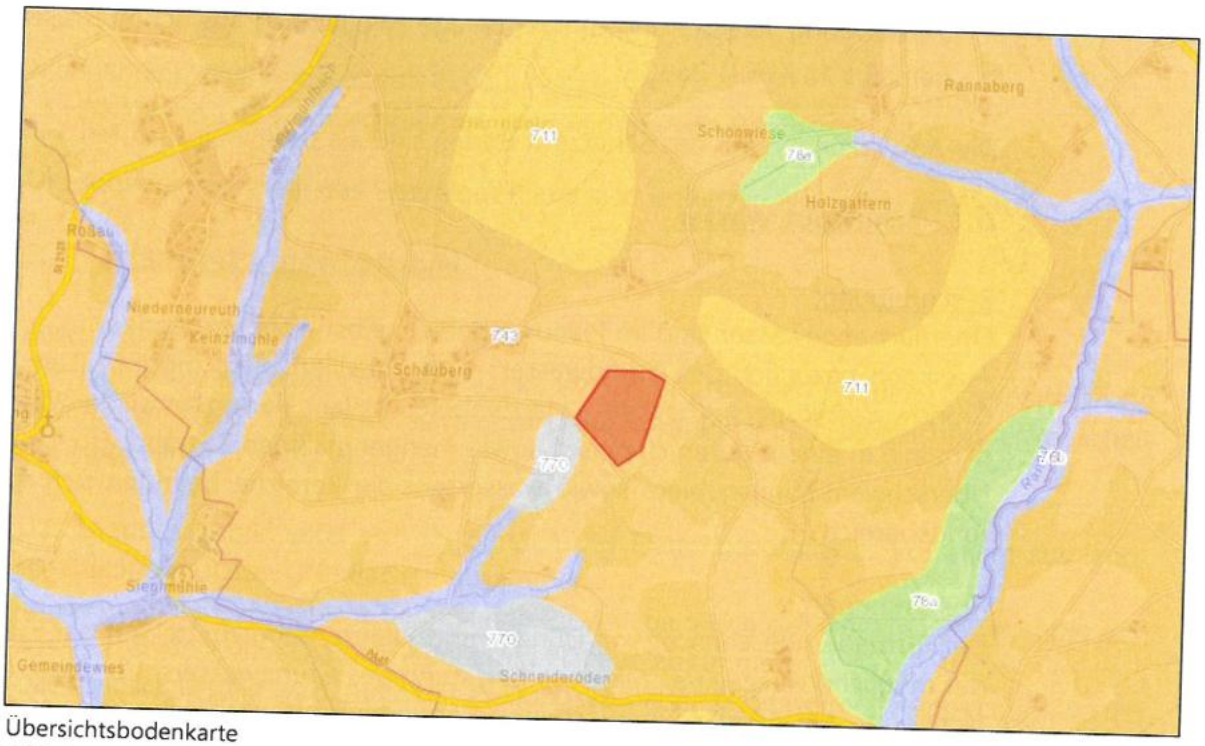
Die Fläche unter den Modulen bleibt eine extensive Wiese, sodass hier aus naturschut
fachlicher Sicht fortführend wertvolle Lebensräume gebildet werden.

Maßnahmen des umgesetzten Bebauungsplanes:
- Erhalt schutzwürdiger Gehölzgruppen und Einzelgehölze im Randbereich der Grun
  stücksfläche
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile (z.B. Sockelmauern bei Zä
  nen)

Es wird weiterhin auf Düngung und Pflanzenschutzmitteleinsatz verzichtet. Eine potenz
elle Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist nic
gegeben. Die Auswirkungen sind als gering einzustufen.

Eine Anreicherung mit ökologisch wirksamen Kleinstrukturen wie Stein- und Asthaufe
und stärkerem Totholz im Bereich der Hecke wird empfohlen.

C. Schutzgut Boden



Übersichtsbodenkarte
ROT: Lage Plangebiet (BayernAtlas 2022, nicht maßstäblich)

Beschreibung

Der Boden ist Teil der obersten Erdkruste und somit als Bindeglied zwischen Atmosphäre und Geosphäre zu betrachten. Er nimmt damit im Ökosystem als Nahtstelle zwischen belebter und unbelebter Umwelt und als Träger von Nahrungsketten eine zentrale Bedeutung im Ökosystem ein. Boden entsteht durch Verwitterung der anstehenden Gesteinsschichten.
Der Boden im Planungsgebiet wird laut BayernAtlas mit „fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis)" beschrieben.

Auswirkungen:

Die Modultische werden mit Schraub-/Rammfundamenten gesetzt, wodurch eine Versiegelung des Bodens mit Betonfundamenten vermieden wird.
Eine zusätzliche Überbauung von Boden ist nicht notwendig, wenn die bestehenden Nebengebäude weitergenutzt werden können. Der vorhandene Zaun ist möglichst zu erhalten.

Maßnahmen des umgesetzten Bebauungsplanes:

- schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Verwendung von Punktfundamenten
- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung von Punktfundamenten
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Wegebelag aus Schotterrasen), Regelung gemäß § 1a Abs. 1 BauGB

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind als positiv einzustufen.

D. Schutzgut Wasser

Beschreibung:
Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet selbst nicht vorhanden.
Aussagen bezüglich des Grundwassers sind detailliert nicht möglich. Der Zustand des Grundwasserkörpers, Kristallin - Hauzenberg, ist laut Kartendienst der Wasserrahmenrichtlinie in einem guten chemisch sowie mengenmäßigen Zustand.
Überschwemmungsgebiete sowie wassersensible Bereiche befinden sich nicht im Geltungsbereich.

Auswirkungen:
Der fortdauernde Verzicht von Dünge- und Pflanzenschutzmittel auf der Fläche vermeidet möglicherweise eine steigende Belastung des Grundwassers. Versiegelungen finden nicht statt. Anfallendes Oberflächenwasser verbleibt in der Fläche und wird nicht abgeleitet. Brauchwasser wird nicht benötigt, Schmutzwasser wird nicht entstehen.

Maßnahmen des umgesetzten Bebauungsplanes:
- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge Tiefbaumaßnahmen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung von Punktfundamenten und versickerungsfähiger Beläge (Betriebswege aus Schotterrasen)
- Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück
- Verfüllung des vorhandenen Teichs

Es ist somit weiterhin mit positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen

E. Schutzgut Klima

Beschreibung:
Das Baufeld selbst besitzt derzeit keine klimatisch wirksamen Vegetationsflächen oder Biomassen.

Auswirkungen:
Durch die Bau- und Transporttätigkeit ist während der Bauzeit kurzfristig Staubentwicklung zu erwarten. Das Lokalklima im Geltungsbereich ist durch die angrenzende Bundesstraße bzw. Bahnverkehr bereits gestört. Mittelfristig sind die Auswirkungen auf das Lokalklima durch die geplanten Maßnahmen zu vernachlässigen.

Luftaustauschbahnen sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Die leicht verringerte Kaltluftproduktion einer mit Solarmodulen bestandenen Fläche zieht nur Veränderungen in sehr geringem Maße nach sich.

Maßnahmen des umgesetzten Bebauungsplanes:
- Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierewirkung)

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind weiterhin als gering einzustufen.

F. Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:
Die Naturraum-Haupteinheit (Ssymank) im Geltungsbereich ist der „Oberpfälzer und Bayerischer Wald". Die Naturraum-Untereinheit (ABSP) ist das „Jandelsbrunn-Wegscheider Hügelland".

Das Landschaftsbild setzt sich im Bereich des Planungsvorhabens vor allem aus landschaftlich genutzten Grünflächen zusammen.
Im Geltungsbereich besteht bereits eine PV-Anlage. Auch der weitere Umgriff setzt sich aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen zusammen.
Das Landschaftsbild wird durch das Planungsvorhaben nicht weiter beeinträchtigt, da der Geltungsbereich bereits eine genehmigte PV-Anlage in Betrieb ist und durch die im Zuge der Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahmen bestehenden Eingrünungsstrukturen abgeschirmt wird. Des Weiteren werden zusätzliche Heckenstrukturen angelegt, um die Eingrünung zu verstärken. Weiträumig wird die Anlage durch bestehende Waldflächen im Norden, Osten und Süden abgeschirmt.
Das natürliche Gelände fällt von ca. 800 m u. NN im Nordosten auf ca. 745 m u. NN im Südwesten ab und weist damit eine Neigung von ca. 20 % auf.
Module werden in Vergleich zum Bestand von 3,5 auf 3,9 m erhöht.

Auswirkungen:
Die geplante Erneuerung der Solarmodule wird dem Landschaftsbild ein weiteres anthropogenes, in diesem Fall technisches Element erhalten bleiben. Aufgrund der Lage beeinträchtigt die bestehende Anlage das Landschaftsbild nicht wesentlich. Es befinden sich Verkehrswege im direkten Umkreis, welche jedoch durch die vorherrschende Vegetation und deren Erweiterung abgeschirmt werden.

Die Gemeinde gewichtet darüber hinaus die flächeneffiziente wieder Nutzbarmachung von bereits ausgewiesenen Flächen zur Nutzung erneuerbarer Energien aufgrund des herausragenden öffentlichen Interesses höher als eine möglicherweise geringfügig höhere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind als weiterhin gering einzustufen.

G. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:
Im Planungsgebiet sind keine denkmalgeschützten Gebäudekomplexe mit Ensemblewirkung oder Bodendenkmäler ausgewiesen.

Auswirkungen:
Bestehende Bodendenkmäler werden somit durch das Vorhaben nicht berührt.
Dennoch wird vorsorglich in den textlichen Hinweisen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes darauf aufmerksam gemacht, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG unterliegen.

Gegenstände, die bei Erdarbeiten zu Tage treten sollten, wie z.B. Knochen-, Metall-, Keramik- oder Versteinerungsfunde, hat der Bauherr bzw. die bauausführenden Firmen dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt zu melden.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nach wie vor als gering einzustufen.

H. Wechselwirkungen

Im Untersuchungsraum sind keine Wechselwirkungen bekannt.

4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Umsetzung des Deckblattes Nr. 1 würde auf der Erweiterungsfläche vermutlich in den nächsten Jahren wieder landwirtschaftliche Nutzung betrieben werden. Die negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Grundwasser, Tiere und Pflanzen) wären in diesem Fall höher einzustufen.

4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Gemäß dem Rundschreiben „Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen - Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr" (2021) können durch Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes vollständig vermieden werden, wenn der Biotop- und Nutzungstyp „mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland" (G212) auf den Flächen PV-Anlage umgesetzt werden kann. Dies soll durch folgende Maßangaben erreicht werden:

- Grundflächenzahl (= GRZ = Maß der baulichen Nutzung) ≤ 0,5
- zwischen den Modulreihen mind. 3 m breite besonnte Streifen (Modulreihenabstand mind. 4,0 m)
- Modulabstand zum Boden mind. 0,8 m

- Begrünung der Anlagenfläche unter Verwendung von Saatgut aus gebietseigenen Arten bzw. lokal gewonnenen Mähgut
- keine Düngung
- kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- 1- bis 2- schürige Mahd (Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mähguts oder/auch
- standortangepasste Beweidung oder/auch
- Kein Mulchen
- Ausgangszustand: bereits bestehende PV-Anlage

Des Weiteren sind folgende Maßnahmen zu Vermeidung grundsätzlich zu beachten:

- Standortwahl unter Beachtung der Standorteignung (Bestandsanlage im Geltungbereich)
- Keine Überplanung naturschutzfachlich wertvoller Bereiche
- 15 cm Abstand des Zauns zum Boden bzw. anderweitige Zäunungen, durch die dieselbe Durchlässigkeit für Klein- und Mittelsäuger etc. gewährleistet werden kann
- Fachgerechter Umgang mit Boden gemäß den bodenschutzgesetzlichen Vorgaben

In der vorliegenden Planung finden diese Vorgaben entsprechend Anwendung. Des Weiteren wird zur Einbindung des Solarparks in das Landschaftsbild teilweise eine Hecke gepflanzt. Aus diesem Grund ist in diesem Fall der Bau einer PV-Anlage ohne die Ermittlung von Eingriff, Ausgleich und zusätzlichen Maßnahmen möglich.

4.4.1 Vermeidung und Verringerung

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sieht der Bebauungs- und Grünordnungsplan folgende Festsetzungen vor:

- extensive Bewirtschaftung der anzusäenden Wiese unter den Modultischen ohne Anwendung von Dünge- und Spritzmitteln
- Zaun ohne Sockel, Abstand zum Boden mind. 15 cm
- Verwendung von Ramm-/Schraubfundamenten
- Verbindungskabel zwischen den Modulanlagen werden innerhalb des Pflughorizontes verlegt

Weitere grünordnerischen Maßnahmen werden im Folgenden erläutert.

E1: Extensive Pflege im Bereich der Photovoltaikanlage und außerhalb des Zaunes

Im Bereich der Photovoltaikanlage und auf den gekennzeichneten Flächen ohne dauerhaften Bewuchs bzw. den unbepflanzten Flächen außerhalb des Zaunes ist ein mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212) zu entwickeln. Hierzu wird das bestehende Grünland großflächig erhalten. Die gesamte Fläche ist durch eine zweischürige Mahd mit Mähgutabfuhr zu pflegen. Die Mahd hat mit einem insektenfreundlichen Mähwerk (Schnitthöhe 10 cm) zu erfolgen. 1. Schnitt nicht vor dem 15.06. Alternativ kann eine extensive Beweidung durchgeführt werden. Die temporäre Beweidung erfolgt durch Schafe. 1. Beweidung ab 15.06., Abschluss bis zum 15.07. 2. Beweidung 15.09. bis 30.09.

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und Düngemitteln ist unzulässig. Für eventuell durch Baumaßnahmen beeinträchtigte oder brachliegende Flächen ist eine Grünlandansaat (autochthones, krautreiches Saatgut der Herkunftsregion 19 oder lokal gewonnenes Mähgut) vorzunehmen. Stromkabel müssen so verlegt und die Solarmodule so angeordnet sein, dass eine mögliche Verletzung der Weidetiere ausgeschlossen werden kann.

Eine Änderung bzw. Anpassung des Mahd- und Beweidungskonzeptes zur Erreichung dieses Zielezustandes kann in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde umgesetzt werden.

E2: Gehölzpflanzung

Zur Eingrünung der Anlage ist plangemäß im Osten und Westen eine 3-reihige Hecke mit einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,0 m aus autochthonen Sträuchern zu pflanzen. Mit dieser vorgesehenen Maßnahme wird der negativen Beeinträchtigung hinsichtlich des Landschaftsbildes entgegengewirkt. Zudem werden mit der Gehölzpflanzung und die Extensivierung der nebenliegenden Flächen naturschutzfachlich hochwertige Strukturen bzw. Gebiete geschaffen. Die festgesetzten Pflanzungen sind mit standortgerechten Gehölzen aus der unten aufgeführten Pflanzliste (heimische Pflanzen des Vorkommensgebietes 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland") durchzuführen, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Pflanzung durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Außerdem verpflichtet sich der Betreiber den Zaun unaufgefordert nach Anwuchserfolg nach 5 Jahren nach innen zu versetzen.

Pflanzqualität:
Sträucher: autochthone Gehölze o.B., 60-100 cm mit mind. 5-8 Trieben

Pflanzliste:

Corylus avellana	Hasel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix fragilis	Bruchweide
Sambucus racemosa	Traubenholunder

Pflege: Es sind keine Pflege-, und Umbaumaßnahmen auf den Flächen zulässig, welche der Erreichung des Zielzustandes entgegenstehen. Fremde Gehölzaufwüchse und invasive Arten sind durch Ausmähen zu entfernen. Es ist auf Düngung, Pflanzenschutz und Schlegeln auf der gesamten Fläche zu verzichten. Es ist auch sicherzustellen, dass hier keine Beeinträchtigungen erfolgen, z. B. durch Entsorgung von Grünschnitt, Nutzung als Lagerfläche, Gartenfläche oder Freizeitfläche.

4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als Sondergebiet zur Photovoltaiknutzung dargestellt.
Planungsalternativen auf der Fläche wurden überlegt. Aufgrund der Tatsache, dass im Geltungsbereich bereits eine Solaranlage in Betrieb ist und lediglich die Module ausgetauscht werden, ist die Fläche optimal für das Vorhaben geeignet.

Die bestehenden Waldflächen im Norden, Osten und Süden des Geltungsbereichs wirken als natürlich Eingrünung und wirken somit einer weiträumigen Einsicht entgegen. Die bestehenden Eingrünungsmaßnahmen, die im Zuge des bisher rechtswirksamen Bebauungsplans vollzogen wurden, und die geplante Erweiterung durch eine dreireihige Hecke im Osten und Westen verbessern die Einbindung des Vorhabens in die Landschaft zusätzlich.

4.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ.
Als Datengrundlage wurden der Flächennutzungsplan, der Regionalplan Donau-Wald, die Biotopkartierung Bayern und das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Passau zugrunde gelegt.

4.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) sollen auf bisher nicht vorhersehbare Auswirkungen abzielen.
Da bei Durchführung entsprechender Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht mit erheblichen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die einzelnen Schutzgüter zu rechnen ist, können sich Maßnahmen zum Monitoring auf die Kontrolle der Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen während der Bauphase beschränken.

Donau-Gewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 - 0

4.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf der Fläche wird momentan bereits eine Freiflächenphotovoltaikanlage betrieben. Diese Nutzung soll sowie die Nebengebäude und Einfriedungen weitestgehend erhalten bleiben. Es findet lediglich ein Austausch der Solarmodule und deren Aufständerung statt. Durch die Planung und die damit verbundene Weiterentwicklung eines extensiven Grünlandes wird ein wertvoller Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. Zudem wirkt sich das extensive Grünland aufgrund der unterbleibenden Düngung und Verwendung von Pflanzenschutzmitteln weiterhin positiv auf das Grundwasser aus und fördert die Regeneration des Bodens. Oberflächengewässer sind auf der Fläche nicht vorhanden.
Überschwemmungsgebiete und wassersensible Bereiche kommen im Geltungsbereich nicht vor.
Die Auswirkungen auf das Klima sind zu vernachlässigen.
Lärmbelästigungen entstehen aufgrund der Anbindung und der Lage weit ab von jeglicher Bebauung nicht. Durch die Planung geht für die Bevölkerung kein Naherholungsraum verloren.
Anstehendes, natürliches Bodengefüge wird nicht gestört, größere Versiegelungen finden nicht statt. Durch die geplanten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen ist keine große Fernwirkung des Grundstücks gegeben. Der Geltungsbereich befindet sich auf keinem Bodendenkmal.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan festgesetzt. Trotz Vermeidungsmaßnahmen findet nach wie vor ein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschieden Schutzgüter zusammen.

Schutzgut	**Auswirkungen**
Mensch	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Boden	positiv
Wasser	positiv
Klima und Luft	gering
Landschaft	gering
Kultur- und Sachgüter	gering

Planung:

GeoPlan

Donau-Gewerbepark 5
94486 Osterhofen
FON: 09932/9544-0
FAX: 09932/9544-77
E-Mail: info@geoplan-online.de

Sebastian Kuhnt
M.A.Kulturgeographie

Martin Ribesmeier
B.Eng.(FH)Landschaftsarchitektur

ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO) und Maß (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO) der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone

Sondergebiet	SO	Anlagen für Solar-energienutzung	Bezeichnung der Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ)	0,50	Fh 4,10 Ah 3,90	Firsthöhe von Gebäuden max. 4,10 m Höhe von Solarmodulen max. 3,90 m

Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die gesamte Fläche des festgesetzten Geltungsbereiches ohne Ausgleichsflächen maßgeblich. Bei der Berechnung der Grundfläche sind jeweils die von den Modulen und sonstigen baulichen Anlagen überragten Flächen anzurechnen, nicht jedoch die unbefestigten Wege bzw. Flächen zwischen den Modulreihen.

Die Grundfläche der möglichen Nebengebäude und baulichen Nebenanlagen, inklusive Stromspeicher / Elektrolyseur, darf einen Wert von 100 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Baugrenze frei wählbar.

ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE FESTSETZUNGEN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

9. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

E1 — Extensive Pflege im Bereich der Photovoltaikanlage und außerhalb des Zaunes - Maßnahme **E1** (textliche Festsetzungen 8.1)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

E2 — Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (Heckenpflanzung) - Maßnahme **E2** (textliche Festsetzungen 8.2)

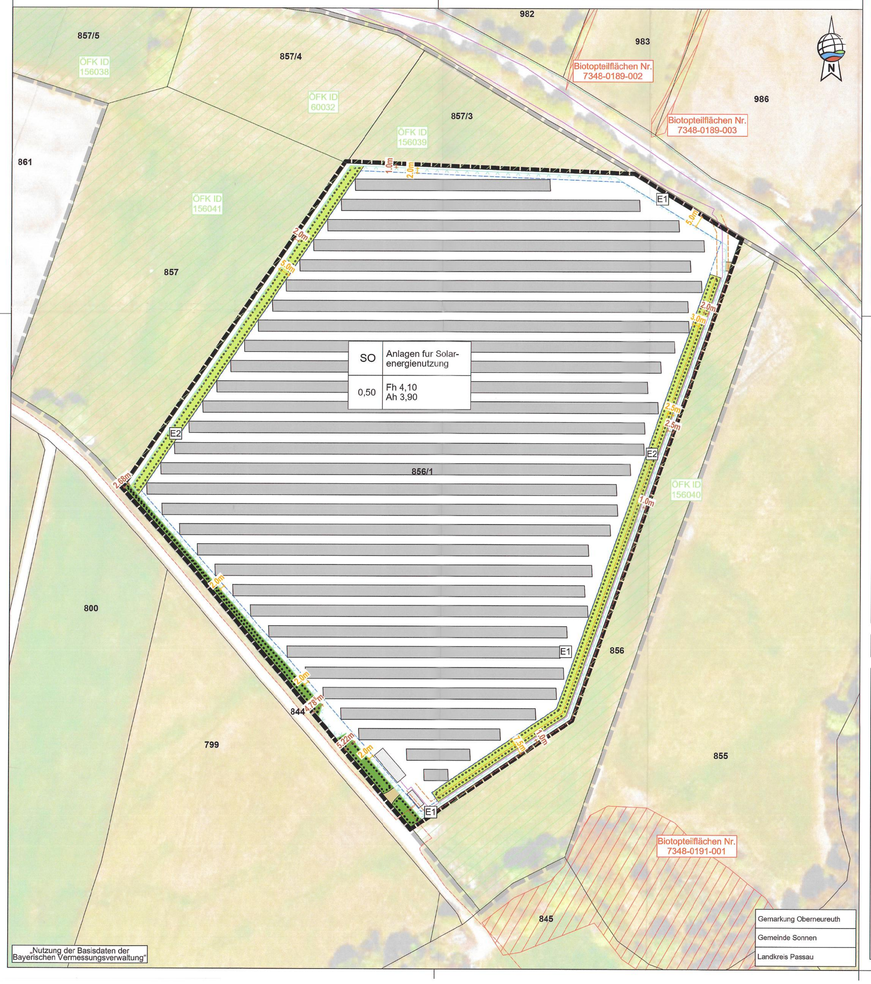
Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 1

bestehender Zaun innerhalb des Geltungsbereichs

Zufahrt mit Tor



PRÄAMBEL

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Solar" zu einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Deckblatt Nr. 1 im vereinfachten Verfahren umfasst das Flurstück Nr. 858/1 der Gemarkung Obereureuth.

Die Genehmigungsfassung der Änderung des Bebauungsplanes besteht aus dem Plan vom 31.01.2024, diesem Satzungstext und der Begründung mit Umweltbericht vom 31.01.2024.

Rechtsgrundlagen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:a) **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist

b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;c) **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58,zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch das Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

Gemeindliches Satzungsrecht:
Art. 23 der **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586)

Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
a) **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
b) **Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)** in der Fassung vom 23. Februar2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723)

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (1/4)

Der bestehende Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sondergebiet Solar" vom 14.03.2002 bleibt inhaltlich bestehen. Lediglich werden die nachfolgend aufgeführten Anpassungen bzw. Ergänzungen durch Deckblatt Nr. 1 abgeändert.

1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan erstreckt sich auf folgende Flurstücksnummer der Gemarkung Obereureuth: 856/1

Maßgebend für die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist die Darstellung im Plan vom 17.05.2023.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (2/4)

2 Art der baulichen Nutzung
Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. § 11, Abs. 2 BauNVO. Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken für Wechselrichter/Trafostation/ Energiespeicher, sowie untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind.

3 Maß der baulichen Nutzung
3.1 Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung bestimmt sich aus den in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen, sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude und Anlagenhöhen.

Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die gesamte Fläche des festgesetzten Geltungsbereiches ohne Ausgleichsflächen maßgeblich (49.872 m²). Bei der Berechnung der Grundfläche sind jeweils die von den Modulen und sonstigen baulichen Anlagen überragten Flächen anzurechnen, nicht jedoch die unbefestigten Wege bzw. Flächen zwischen den Modulreihen.

3.2 Maßgebend für die zulässigen Gebäudehöhen sind die Festsetzungen der Nutzungsschablone. Die maximale Firsthöhe sind ab natürlicher Geländeoberkante zu messen.

3.3 Maßgebend für die zulässigen Höhen sonstiger baulicher Anlagen (Solarmodule) sind die Festsetzungen der Nutzungsschablone. Die maximalen Höhen sind ab natürlicher Geländeoberkante zu messen.

3.4 Die Grundfläche der möglichen Nebengebäude und baulichen Nebenanlagen, inklusive Stromspeicher/Elektrolyseur, darf einen Wert von insgesamt 100 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Baugrenze frei wählbar.

3.5 Dichte der Bebauung
- Abstand der Modulreihen mind. 4,0 m
(gemessen von der senkrechten Projektionslinie der Hinterkante eines Moduls zur senkrechten Projektionslinie der Vorderkanteeines MOduls der nächsten Reihe)

5 Einfriedungen
(1) Einfriedungen sind als Gitterzäune mit einer Höhe von max. 2,50 m zulässig.
(2) Einfriedungen sind ohne Sockelmauern herzustellen. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld bei neu anzulegenden Zäunen muss mindestens 20 cm betragen.
(3) Die Abstandsflächen des Zaunes werden geringfügig überschritte. Eine schriftliche Abstandsflächenübernahme der betroffenen Nahbarn liegt der Gemeinde vor.

7 sonstige örtliche Bauvorschriften
(als „Örtliche Bauvorschriften nach Art. 91 BayBO" beim Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sondergebiet Solar" der Gemeinde Sonnen vom 14.03.2022 genannt)

7.1 Gestaltung der baulichen Anlagen
(2) Außenwände von Nebengebäuden und baulichen Nebenanlagen (bzw. Gebäude für Wechselrichter und sonstige technische Anlagen) sind landschaftsgebunden bzw. als verputzte, mit gedeckten Farben gestrichene Flächen herzustellen. Eine Holzverkleidung ist ebenso möglich.

(3) Aufständerungen von Solarmodulen können aus metallischen Materialien hergestellt werden. Die Gründung hat mir Einzelfundamenten zu erfolgen. Die Verwendung von Schraub- bzw. Rammfundamenten ist erlaubt.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (3/4)

(5) Modulabstand zum Boden mind. 0,8 m.

8 Grünordnung und naturschutzfachliche Maßnahmen
Die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen sind spätestens nach einer Vegetationsperiode nach Herstellung der Funktionstüchtigkeit der neuen Anlage zu realisieren. Der Abschluss der Maßnahmen ist dem Landratsamt Passau zur Abnahme anzuzeigen.

8.1 Extensive Pflege im Bereich der Photovoltaikanlage und außerhalb des Zaunes
E1: Im Bereich der Photovoltaikanlage und auf den gekennzeichneten Flächen ohne dauerhaften Bewuchs bzw. den unbepflanzten Flächen außerhalb des Zaunes ist ein mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland zu entwickeln. Hierzu wird das bestehende Grünland großflächig erhalten. Die gesamte Fläche ist durch eine zweischürige Mahd mit Mähgutabfuhr zu pflegen. Die Mahd hat mit einem insektenfreundlichen Mähwerk (Schnitthöhe 10 cm) zu erfolgen. 1. Schnitt nicht vor dem 15.06. Alternativ kann eine extensive Beweidung durchgeführt werden. Die temporäre Beweidung erfolgt durch Schafe. 1. Beweidung ab 15.06., Abschluss bis zum 15.07. 2. Beweidung 15.09. bis 30.09. Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und Düngemitteln ist unzulässig. Für eventuell durch Baumaßnahmen beeinträchtigte oder brachliegende Flächen ist eine Grünlandansaat (autochthones, krautreiches Saatgut der Herkunftsregion 19 oder lokal gewonnenes Mähgut) vorzunehmen. Stromkabel müssen so verlegt und die Solarmodule so angeordnet sein, dass eine mögliche Verletzung der Weidetiere ausgeschlossen werden kann.

8.2 Gehölzpflanzung
E2: Zur Eingrünung der Anlage ist plangemäß im Osten und Westen eine 3-reihige Hecke mit einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,0 m aus autochthonen Sträuchern zu pflanzen. Die festgesetzten Pflanzungen sind mit standortgerechten Gehölzen aus der unten aufgeführten Pflanzliste (heimische Pflanzen des Vorkommensgebietes 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland") durchzuführen, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Pflanzung durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Nach Anwuchserfolg verpflichtet sich der Betreiber die Schutzmaßnahmen zu entfernen. Außerdem verpflichtet sich der Betreiber den Zaun unaufgefordert nach Anwuchserfolg nach 5 Jahren nach innen zu versetzen.

Pflanzqualität:
Sträucher: autochthone Gehölze o.B., 60-100 cm mit mind. 5-8 Trieben

Pflanzliste:

Corylus avellana	Hasel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix aurita	Ohrchen-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix fragilis	Bruchweide
Sambucus racemosa	Traubenholunder

Pflege: Es sind keine Pflege-, und Umbaumaßnahmen auf den Flächen zulässig, welche der Erreichung des Zielzustandes entgegenstehen. Fremde Gehölzaufwüchse und invasive Arten sind durch Ausmähen zu entfernen. Es ist auf Düngung, Pflanzenschutz und Schlegeln auf der gesamten Fläche zu verzichten. Es ist auch sicherzustellen, dass hier keine Beeinträchtigungen erfolgen, z. B. durch Entsorgung von Grünschnitt, Nutzung als Lagerfläche, Gartenfläche oder Freizeitfläche.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (4/4)

8.3 Eingriff und Ausgleich
Gemäß dem Rundschreiben „Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen - Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr" (2021) können durch Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes vollständig vermieden werden, wenn der Biotop- und Nutzungstyp A11 oder G11 vorliegt, und der Zielzustand „mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland" (G212) auf den Flächen unter der PV-Anlage erreicht werden kann. In der vorliegenden Planung finden diese Vorgaben entsprechend Anwendung. Aus diesem Grund ist in diesem Fall gemäß den näheren Ausführungen im Umweltbericht der Bau einer PV-Anlage ohne die Ermittlung von Eingriff/Ausgleich und zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen möglich.

9 Durchführungsvertrag, Zeitliche Begrenzung der Nutzung und Festsetzung der Folgenutzung
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.
Der Vorhabensträger schließt nach §12 BauGB einen Durchführungsvertrag mit der Gemeinde. Nach Aufgabe der Photovoltaiknutzung sofern die Gemeinde oder Dritte eine Weiterführung der Nutzung nicht beabsichtigten, ist der Rückbau durchzuführen. Sämtliche bauliche Konstruktionsteile sind dann zu entfernen und Bodenversiegelungen zu beseitigen.
Nach Nutzungsende ist das Grundstück wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Über die Zulässigkeit der Beseitigung der geplanten Randbepflanzung nach Aufgabe der Photovoltaiknutzung entscheidet die Untere Naturschutzbehörde auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt geltenden gesetzlichen Regelungen.

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

11 Flurschäden
Die öffentlichen Feld- und Waldwege, die durch die Baumaßnahme beansprucht werden, sind durch den Betreiber entsprechend dem ursprünglichen Zustand und in Absprache mit der Gemeinde Sonnen wiederherzustellen.

2. TEXTLICHE HINWEISE (1/2)

6 Landwirtschaft
Der Betreiber grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Steinschlag und eventuelle Verschmutzungen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub) entschädigungslos hinzunehmen. Eine Haftung der angrenzenden Landbewirtschafter ist ausgeschlossen. Dies kann in Form einer Haftungsfreistellung geschehen, in welcher der Betreiber für sich und seine Rechtsnachfolger auf jeglichen Haftungsanspruch verzichtet, sofern infolge von landwirtschaftlichen Emissionen Schaden am Solarpark entsteht. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Landwirtschaft auf den der Photovoltaikanlage benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden.

Eine Verunkrautung der überplanten Fläche während der Nutzungsdauer durch die Photovoltaikanlage ist durch geeignete Maßnahmen zu vermindern. Durch die regelmäßige Pflege soll das Aussamen eventueller Schadpflanzen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Flächen in der Nachbarschaft vermieden werden. Der Grünlandaufwuchs ist zu entfernen.

7 Altlasten
Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE HINWEISE

- mögliche Photovoltaikmodule
- Zufahrt
- bestehende Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs
- Fläche des Ökoflächenkatasters (nachrichtlich übernommen)
- amtlich biotopkartierte Fläche (nachrichtlich übernommen)
- Telekomleitung mit 2,5 m-Schutzzonen vor Anpflanzungen (beidseitig) (nachrichtlich übernommen)
- Mittelspannungsleitung (Bayernwerk - nachrichtlich übernommen)
- Niederspannungsleitung (Bayernwerk - nachrichtlich übernommen)
- Geltungsbereich Rechtskräftiger Bebauungsplan „Sondergebiet Solar" im Ortsteil Schauberg vom 13.03.2002

2. TEXTLICHE HINWEISE (2/2)

8 Wasserwirtschaft
Die Versickerung von Oberflächenwasser erfolgt auf dem Grundstück. Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Öle im Bereich von Trafos und/oder Wechselrichtern) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachgebiete (Anlagenverordnung- AwSV), zu erfolgen.

9 Energie / unterirdische Leitungen
Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die Abstandszone von 2,50 m beiderseits von ist von Pflanzungen und Eingriffen in den Boden freizuhalten. Es wird auch darauf hingewiesen, dass der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist den Spartenträgern rechtzeitig zu melden.

Sollte eine zusätzliche Leitungsverlegung in öffentlichen Straßengrund der Gemeinde Sonnen oder anderer Städte oder Gemeinden notwendig werden, ist dies rechtzeitig vor Baubeginn bei der Gemeinde zu beantragen. Ein entsprechender Nutzungsvertrag ist abzuschließen.

10 Grenzabstände Bepflanzung
Auf die Einhaltung der in Art. 47 „Grenzabstand von Pflanzen" und Art. 48 „Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken" AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze) und dessen Ausnahmen in Art. 50 wird hingewiesen.

11 Zufahrten
Als Zugang zum Geltungsbereich werden die bestehenden Zufahrten genutzt.

12. 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 Typ 1 (nicht VdS anerkannt) am Zufahrtstor vorgesehen werden

Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken: Hier gelten die Vorgaben der BayBO Art. 5 in Verbindung mit den Richtlinien über „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" (DIN 14090; Fassung 02/2007). Die baulichen Anlagen (z.B. Trafostationen) müssen für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.

Ansprechpartner: Um einen Ansprechpartner im Schadensfall erreichen zu können, muss am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die Anlage angebracht sein und der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt werden.

VERFAHREN

1. Die Gemeinde Sonnen hat in der Sitzung vom 26. Okt. 2022 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Sondergebiet Solar" durch das Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 03. Nov. 2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zum Entwurf der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Sondergebiet Solar" durch das Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 28.09.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11. Nov. 2022 bis 12. Dez. 2022 beteiligt.

3. Der Entwurf der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Sondergebiet Solar" durch das Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 28.09.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11. Nov. 2022 bis 12. Dez. 2022 öffentlich ausgelegt.

4. Zum Entwurf II der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Sondergebiet Solar" durch das Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 17.05.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13. Juni. 2023 bis 12. Juli 2023 beteiligt.

5. Der Entwurf II der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Sondergebiet Solar" durch das Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 17.05.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13. Juni. 2023 bis 12. Juli 2023 öffentlich ausgelegt.

6. Zum Entwurf III der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Sondergebiet Solar" durch das Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 27.09.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22. Dez. 2023 bis 22. Jan. 2024 beteiligt.

7. Der Entwurf III der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Sondergebiet Solar" durch das Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 27.09.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22. Dez. 2023 bis 22. Jan. 2024 öffentlich ausgelegt.

8. Die Gemeinde Sonnen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 31. Jan. 2024 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Sondergebiet Solar" durch das Deckblatt Nr. 1 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 31. Jan. 2024 als Satzung beschlossen.

9. Ausgefertigt:

Sonnen, den 22. Feb. 2024

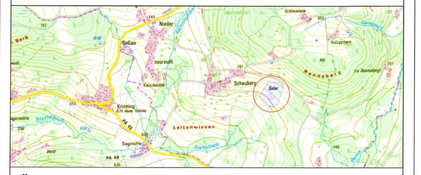
Klaus Weidtgiter, 1. Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Sondergebiet Solar" durch das Deckblatt Nr. 1 wurde am 22. Feb. 2024 gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Sondergebiet Solar" durch das Deckblatt Nr. 1 wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Sondergebiet Solar" durch das Deckblatt Nr. 1 ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Solar" zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Deckblatt Nr. 1 im vereinfachten Verfahren

Gemeinde:	Sonnen
Landkreis:	Passau
Regierungsbezirk:	Niederbayern

Genehmigungsfassung **31.01.2024**



Übersichtsplan 1 : 25.000

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Geoplan, Osterhofen, auf digitaler Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung.
Untergrund:
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.
Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.
Urheberrecht:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Entwurfsverfasser:
GeoPlan
Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen
FON: 09932 9544-0 / FAX: 09932 9544-77
E-MAIL: info@geoplan-online.de

Projektbearbeitung: Sebastian Kuhnt

1 : 1.000

Projekt: Sondergebiet Solar DB1 Schauberg Sonnen | Datei: 1.1_BPlan-1000_DB1_Sondergebiet_Solar_Sonnen | P2208118