

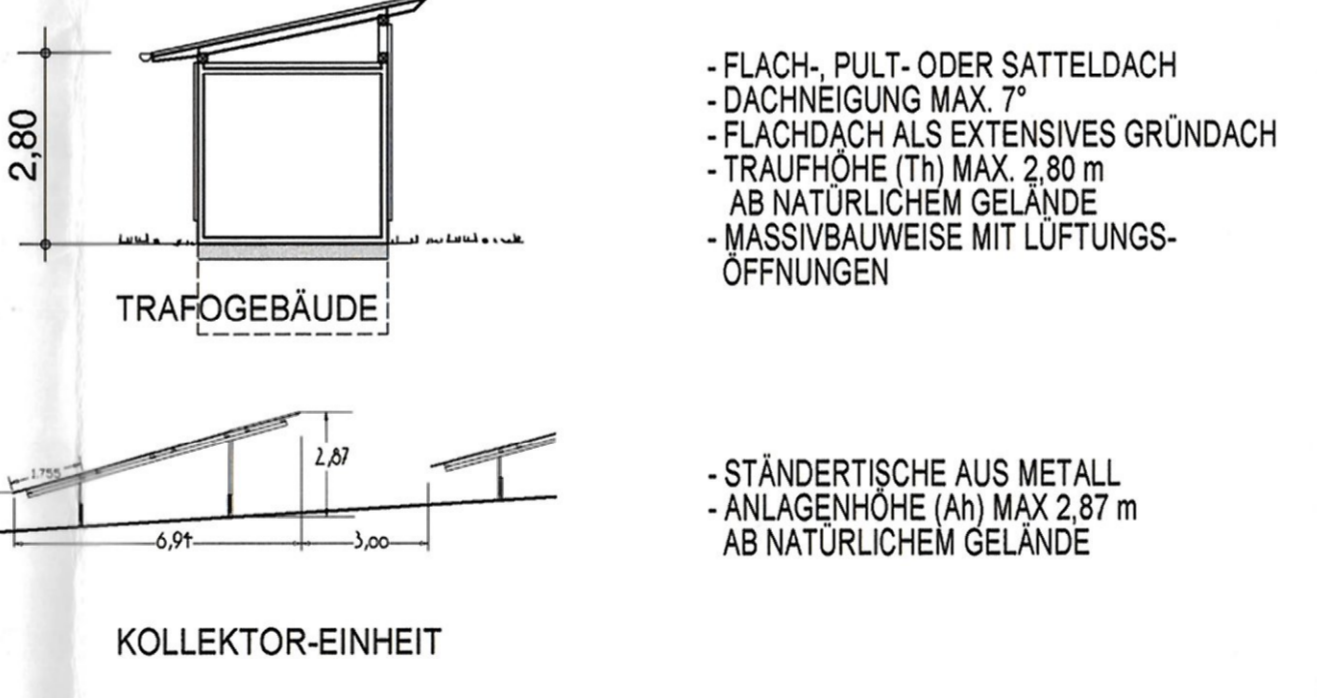
PLANLICHE FESTSETZUNGEN

NUTZUNGSSCHABLONE

SONDERGEBIET § 11, Abs. 2	SO	ANLAGEN FÜR SONNENENERGIE-NUTZUNG	BEZEICHNUNG DER NUTZUNG
GRUNDFLÄCHEN-ZAHL (GRZ)	0,45	Th = 2,80 m Ah = 2,87 m	TRAUFHÖHE VON TRAFOGEBÄUDEN MAX. 2,80 m ANLAGEHÖHE VON SOLARISCHEN MAX. 2,87 m

- 1.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- 1.2 BAUGRENZE
- 1.3 UMGRENZUNG AUFSTELLFLÄCHE SOLARPARK
- 1.4 GITTERZAUN, h = 2,00 m
- 1.5 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- 1.6 AUSGLEICHFLÄCHE ALS EXTENSIVWIESE MIT EINZELNEN REPTILIENBAUSTEINEN
- 1.7 AUSGLEICHFLÄCHE MIT MEHRREIHIGEN FELDGELHÖLZEN UND BÄUMEN
- 1.8 AUSGLEICHFLÄCHE ALS BIODIVERSITÄTS-GRÜNFLÄCHE MIT REPTILIENBAUSTEINEN
- 1.9 NEUE BÄUME
- 1.10 BEST. GEMEINDL. SCHMUTZWASSERKANAL MIT SCHUTZZONE, JEWEILS 5,0 m
- 1.11 BEST. GEMEINDL. OBERFLÄCHENWASSERKANAL (IN DIESEM BEREICH MUSS DIE AUSKLEINUNG DER MODULE BEI WARTUNGSARBEITEN GEWÄHRLEISTET SEIN)
- 1.12 VERSICKERUNGSANLAGE (RIGOLEN-SYSTEM)
- 1.13 GEPLANTES GEBÄUDE (TRAFU)
- 1.14 NEUE EIN-AUSFAHRT

REGELQUERSCHNITTE



PLANZEICHEN ALS HINWEISE

- 2.1 BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE UND GRENZSTEINE
- 2.2 BEST. MISCHWALD
- 2.3 BEST. HECKENSTRUKTUR
- 2.4 FLURNUMMER
- 2.5 HÖHENSCHICHTLINIE (ENTNOMMEN AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE BAYERN DES BAYER. LANDESVERMESSUNGSAMTES)
- 2.6 BEST. GEBÄUDE
- 2.7 EIN-AUSFAHRT ALS SCHOTTERSTRASSE, WASSERDURCHLÄSSIG
- 2.8 GEPL. MODULTISCHE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PRÄAMBEL
 Auf Grund der §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt die Stadt Hauzenberg für das Grundstück der Flur-Nr. 2298 (Teilfläche), Gemarkung Rassberg folgenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

- 1. Art der baulichen Nutzung**
SO Solarpark Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO
 folgende Anlagen sind zulässig:
 - Solaranlage
 - Trafu-/Wechselrichtergebäude
 - Einzelnutzung
 - Werbeanlage
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
0,45 GRZ (Grundflächenzahl)
- 3. Zweckbestimmung der baulichen Anlage**
 Das Sondergebiet "Solarpark" dient ausschließlich der Erzeugung erneuerbarer Energie.
- 4. Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO**
1) Gestaltung des Trafugebäudes:
 1.1 Das Gebäude ist mit Pultdach und einer Dachneigung von max. 7° auszuführen. Zugelassen ist auch ein Flachdach als Gründach.
 1.2 Die Außenwände des Gebäudes sind als verputzte Wände mit gedeckten Farben herzustellen.
2) Aufständigung der Solar-Freianlage:
 2.1 Aufständigungen von Solarstrichen sind aus Metall herzustellen. Die Gründung hat mit Erdnägel zu erfolgen.
 2.2 Die Zufahrtsrasse ist bereits vorhanden (kommunaler Weg der Flur Nr. 2300)
3) Werbeanlage:
 3.1 Eine Werbeanlage ist nur als Informationstafel innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 3.2 Die Ansichtfläche vorne darf max. 2,0 m betragen.
 3.3 Leuchtreklame, grelle Farben und Wechsellicht sind unzulässig.
4) Aufschüttungen, Abgrabungen:
 4.1 Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten.
 4.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer max. Höhenabweichung vom natürlichen Geländeverlauf von 0,75 m zulässig, soweit sie zur Aufstellung der Solarmodule aus technischen Gründen erforderlich sind.
 4.3 Aufschüttungen und Abgrabungen sind zu vermeiden. Stattdessen sind natürliche Böschungen zu errichten.
5) Einfriedigungen:
 5.1 Einfriedigungen sind als Gitterzäune mit einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Die Abstände zu den Grundstücksgrenzen sind im Plan dargestellt.
 5.2 Einfriedigungen sind ohne Sockelmauern herzustellen; Umzäunungsbereiche für Kleinsäuger (Zaunabstand der Flächen ist nicht zulässig. Anfallendes Mähgut ist abzufahren und ordnungsgemäß zu entsorgen.
- 5. Weitere textliche Festsetzungen**
5.1 Oberboden
 Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung dieser baulichen Anlage, sowie bei Veränderung der Oberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vermischung und Vergeudung zu schützen und einer sinnvollen Verwertung bei Rekultivierungsarbeiten im Zuge dieser Baumaßnahme zuzuführen.
5.2 Trafugebäude / Solargrünflächen
 Das Trafugebäude ist das einzige feste Gebäude im Solarpark. Die Strichen zwischen den Solarflächen sollen als extensive Grünflächen ausgebildet werden. Eine Düngung der Flächen ist nicht zulässig. Anfallendes Mähgut ist abzufahren und ordnungsgemäß zu entsorgen.

6. Ergebnisse des Umweltberichtes als textliche Festsetzungen
 6.1 Aufgrund der Lage ist die Fläche nicht exponiert und von Wintern bedingt durch den Mischwald im Süden und Süd-Osten sowie durch Eingrünungen - auch nicht besonders einsehbar. Es handelt sich um geeignetes Gelände.
 6.2 Die eigentliche Kompensationsberechnung ist in "Begründung und Umweltbericht" ausführlich dargestellt.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "SO - Solarpark Oberkummering-Ebenfeld"

Ausgleichsbedarf:	5.851,50 m²
Ausgleichsmaßnahmen:	
a) Aufwertung der Aufstellflächen aus bisherigem Acker wird extensives Grünland	0,00 m²
b) Aufwertung durch extensive Wiese mit einzelnen Reptilienbausteinen	1.705,80 m²
c) Biodiversitäts-Grünfläche mit Reptilienbausteinen	3.132,48 m²
d) Aufwertung durch Randstreifen mit Bäumen entlang "Waldweg"	1.367,58 m²
e) Aufwertung durch Randstreifen mit Feldgehölzen	1.312,28 m²
	7.516,14 m²

- 6.3 Erläuterung der Ausgleichsmaßnahmen**
 Mit den Ausgleichsmaßnahmen wird den Belangen von Natur und Landschaft gegenüber den anderen in der Bauanfrage und der Leistung der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, die Anzeie eines der Verpflichteten bereit zu übergeben. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeie an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die Zuordnung der Ausgleichsflächen wird durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.
 Der rechmerische Überschuss kann die "Beeinträchtigung" des Landschaftsbildes ausgleichen. Die umweltschonende Montage der Module trägt dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung Rechnung.
- a) Extensive Grünlandfläche bei Solarfläche**
 Die Pflanzendecke über der Solarpanel-Konstruktion soll problemlos von Sonnenlicht erfasst werden. Auf den Flächen darf keine Düngung erfolgen. Die bisher als Acker genutzte Fläche wird in eine extensive Grünlandfläche umgewandelt. Damit die Fläche nicht verbuscht, ist je nach Vegetationsentwicklung eine gelegentliche Mahd erforderlich. Das Mähgut ist zu entsorgen.
- b) Extensive Wiesenstreifen aus Regioaasgut der Herkulturregion 19 mit einzelnen Reptilienbausteinen**
 Diese Wiesenstreifen jeweils mit Regioaasgut der Herkulturregion 19. Hierzu wird das Mähgut in verschiedenen Entschritten gewonnen und aufbereitet. Herkunft und Qualität unterliegen einer strengen Kontrolle. Die Regioaasgut kann zeitlich auf den Baustellenbau abgestimmt zur Aussaat verwendet werden.
 Dieses Saatgut mit dem eingetragenen Warenzeichen Heutuchsch ist mehr als nur ein Saatgut.
 Neben dem eigentlichen Saatgut sind auch autochthone Diasporen von Moosen, Flechten, Pilzen und Mikroorganismen enthalten.
 - So entstehen innerhalb kurzer Zeit neue und artenreiche Lebensräume.
 - Eine gelegentliche Mahd ist erforderlich, aber nicht vor dem 1. Juli. Das Mähgut ist zu entsorgen. Es kann auch Druschgut aus Landschaftspflegeflächen des gleichen Naturraumes verwendet werden. Zusätzlich werden Reptilienbausteine aufgestellt als Rückzugsort für alle Reptilien.

- e) Biodiversitäts-Grünfläche mit Reptilienbausteinen**
 Bei naturnaher Gestaltung wird auf Grünflächen ein natürliches Pflanzenwachstum zugelassen. Eingriffe sind sanft und berücksichtigen die natürliche Ausbreitung der Pflanzen. Schmetterlinge, Bienen, Vögel und heimische Wildpflanzen werden gefördert. Außerdem wird mit Totholz, Steinbauten und Ähnlichem auch für Eidechsen, Käfer und Insekten sowie für wildlebende Bienen Sorge getragen. Zusätzlich werden Reptilienbausteine aufgestellt als Rückzugsort für alle Reptilien.
- d) dreireihige Feldgehölze mit Bäumen**
 7,0 m breiter Gehölzstreifen wird mit dreireihigen Feldgehölzen und Bäumen bepflanzt.
 d.1) Folgende Strücher sollen neu gepflanzt werden (Qualität: autochthone Gehölze o.B., 60-100 cm mit 5-8 Trieben), in Anlehnung an die Bestände der umgebenden Gehölze. Pflanzabstand zwischen und in den Reihen 1,5 m
 Hasel Sal-Weide Vogelbeere
 Schlehdorn Heckenkirsche
 Schwarzer Holunder
 d.2) Bäume im Bereich der Feldgehölze
 Kleinkronige Laubbäume (Bäume 2. Wuchsordnung)
 Pflanzqualität: Hochstamm oder Stammbusch, 3. v. o.BmB, Stammumfang 14-16 cm
 Feldahorn
 Vogelkirsche
- Ein Wildschutzzraum ist zu errichten und auf die Dauer der ersten 5 Jahre aufrecht zu halten. Danach ist dieser wieder abzubauen.
- e) neue Feldgehölze**
 Die neu zu pflanzenden Feldgehölze (Qualität: autochthone Gehölze o.B., 60-100 cm mit 5-8 Trieben) sollten in Anlehnung an die Bestände der umgebenden Gehölze erfolgen.
 Folgende Strücher sollen gepflanzt werden:
 Hasel
 Hartfrieel
 Sal-Weide
 Schwarzer Holunder
 Ein Wildschutzzraum ist zu errichten und auf die Dauer der ersten 5 Jahre aufrecht zu halten. Danach ist dieser wieder abzubauen.
- 6.4 Pflege**
 Die Pflege der Bepflanzung an den Grundstücksrändern ist zu gewährleisten.
a) Extensive Wiesenstreifen aus autochthonem Saatgut
 - Zweimalige Mahd pro Jahr
 - Erster Schnitt nicht vor dem 15. Juni
 - Vollständiger Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel
 - Für die Ernteernte von Flächen ohne Vegetationsbestand:
 - Mähdung mit autochthonem Schnittgut von artenreichem Extensivgrünland in der Umgebung
 - Anpassung des Flächenmanagements nach Erreichung des Entwicklungszieles
- b) Extensive Grünlandfläche bei Solarfläche**
 Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland aus dem Bestand. Maßnahmen:
 - Zweimalige Mahd pro Jahr
 - Erster Schnitt nicht vor dem 15. Juni
 - vollständiger Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel
- e) Feldgehölze mit Bäumen**
 - Vollständiger Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel
 - Anpflanzung und Entwicklung von freiwachsenden Feldgehölzen ausschließlich aus einheimischen, standortgerechten Laubböhlzern.
 - Bei ausgewachsenen Struchgruppen sind alle fünf bis acht Jahre 20-40 % der Bäume und Strucher abschnittsweise auf den Stock zu setzen.
 - Schnitt möglichst an frostfreien Tagen im späten Winterjahr.
- 6.5 Fertigstellung der Ausgleichspflanzungen**
 Die Ausgleichspflanzungen sind spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung des Vorhabens folgender Vegetationsperiode durchzuführen, fortlaufend zu pflegen, ggf. bei Ausbleiben zu ersetzen und auf Dauer zu erhalten.

7. Nutzung der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen
 Die Bewirtschaftung des umliegenden Waldes darf nicht erschwert oder behindert werden. Durch die Baumaßnahmen und durch das Bestehen des fertigen Solarparks dürfen keine Schäden am umliegenden Wald entstehen. Staubbmissionen aus angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen müssen hingegenommen, die Reinigungs-kosten für die Solarmodule dürfen nicht abgewälzt werden.

8. Geltungsdauer des Solarparks
 Der Vorhabens- und Erschließungsplan (VEP) wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes.
 Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen für den Solarpark ist für die Dauer von 25 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes zulässig (§ 12 Abs. 3a I.V. § 9 Abs. 2 BauGB). Nach Ablauf dieser Frist sind die errichteten Anlagen zurückzubauen. Die Flächen sind in der Folge wieder landwirtschaftlich zu nutzen. Die Einzelheiten werden in einem Durchführungsvertrag geregelt.

- 9. Best. Regenwasserkanal und dessen Wartung**
 Die erforderlichen Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten für den Regenwasserkanal mit Rotrigrillen muß jederzeit durchgeführt werden können. Die Flächen sind in der Folge wieder landwirtschaftlich zu nutzen. Die Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag geregelt.
- HINWEISE**
1) BODENFUNDE
 Bodenkennblätter, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DStGH und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Passau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.
 Art. 8 Abs. 1 DStGH: "Wer Bodenkennblätter aufgefunden, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie in der Bauanfrage und der Leistung der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeie an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit."
 Art. 8 Abs. 2 DStGH: "Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet."
- 2) BESTEHENDE STROMKABEL**
 Die Bayerwerk Netz GmbH weist auf folgendes hin:
 Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeiten eingeschränkt werden.
 Der Schutzbereich der Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,50 m rechts und links zur Trassenachse. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzbereichen bzw. Schutzzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung macht die Bayerwerk Netz GmbH darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art der Bayerwerk Netz GmbH vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegbaumassnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Aufschüttungen und Aufrostungen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 14.09.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht (durch Amtsblatt).
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.10.2020 hat in der Zeit vom 26.01.2021 bis 03.03.2021 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 29.10.2020 hat in der Zeit vom 21.01.2021 bis 02.03.2021 stattgefunden.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 18.05.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.06.2021 bis 10.07.2021 öffentlich ausgestellt.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 18.05.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.06.2021 bis 30.07.2021 beteiligt.
- Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 15.11.2021 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.09.2021 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt
 Gudrun Donaubaue, 1. Bürgermeisterin
- Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 23. JAN. 2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
 Gudrun Donaubaue, 1. Bürgermeisterin

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "SO SOLARPARK- OBERKUMMERING- EBENFELD" - SONDERGEBIET - SO nach § 11, Abs. 2 Bau NVO -

STADT HAUZENBERG
 LANDKREIS PASSAU
 REG.-BEZIRK NIEDERBAYERN

ENDAUSFERTIGUNG

STADT HAUZENBERG
 Hauzenberg, den 28. JAN. 2022
 Vorhabensträger
 Oberkummering, den 20.01.2022

Entwurfverfasser
 Hauzenberg, den 11.01.2022

PLANERSTELLUNG	SA	29.10.2020
1. ANDERUNG	EH	10.05.2021
2. ANDERUNG	SA	22.09.2021
ENDAUSFERTIGUNG	SA	11.01.2022

ARCHITECTURBÜRO 14 LUDWIG A. BAUER AM KALVARIENBERG 15 94051 HAUZENBERG