



Festsetzungen durch Planzeichen

Nutzungsschablone

Sondergebiet: SO

Grundflächenzahl (GRZ): 0,50

Zweckbestimmung: Anlage zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie. Zulässig sind Kollektoren mit Unterkonstruktion, Betriebsgebäude, Übergabestation, Einfriedung.

max. Höhe der Module: 3,90m

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Baugebungs- und Grünordnungsplanes (13.677m²)

Baugrenze für Module und Nebenanlagen (9.275m²)

Umzäunung mit Maschendrahtzaun (10.084m²)

Entwicklung Extensivwiese mit eingelagertem Nasswiesenanteil. Begrünung gemäß T 2.3 (Mähgutübertragung oder Regiosaatgut); Pflege durch 2-malige Mahd pro Jahr, erster Schnitt nicht vor 15. Juni, 2. Schnitt im September; das Mähgut ist immer abtransportieren, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegel- und Mulchmähern; jährlich werden 20% der Fläche als Rückzugsbereich belassen (rotierende Brachefläche)

Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen; Pflanzung einer 3-reihigen Strauchhecke mit standortheimischen Gehölzen gemäß beigefügter Artenliste und Vorgaben in den textlichen Festsetzungen; Breite der Pflanzzone: 6,00m

Absperresbares Tor / Einfahrt

Ausführung Zufahrt als Schotterterrassen

Nachrichtliche Darstellungen, Hinweise

Fläche zum Aufstellen der Solarmodule

Biotop

Festsetzungen durch Text

- T1 Festsetzungen Städtebau**
- T 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich des Baugebungs- und Grünordnungsplans umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 3730/9 der Gemarkung Taiding und ergibt sich aus der Planzeichnung.
- T 1.2 Art der baulichen Nutzung
Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. § 11 Abs. 2 BauNVO. Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage sowie untergeordneter Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind (Transformator, Wechselrichter).
- T 1.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
- Maximale Modulhöhe 3,90m
- Grundflächenzahl max. 0,50;
- Zwischen den Modulreihen sind mind. 3,00m breite besonnte Streifen zu gewährleisten
- Mindestabstand zum Boden: >80cm
- Benötigte Gebäude wie Trafostation, Stromspeicher oder ähnliches sind bis zu einer Grundfläche von max. 100 m² mit einer Wandhöhe von max. 3,20m zulässig.
- Dachneigung: 0-20°
- Dachform: Satteldach, Pultdach, Flachdach
- T 1.4 Abstandsflächen
Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO, soweit sich nicht aus den Festsetzungen andere Abstände ergeben.
- T 1.5 Einfriedungen
Das Grundstück ist mit einem Zaun plangemäß einzuzäunen. Zulässig sind Einfriedungen ohne durchlaufenden Zaunsockel. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld sollte ca. 20cm betragen. Die Einhaltung dieses Mindestabstands ist durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu gewährleisten. Zaunhöhe: max. 2,20m über Gelände. Zauntore sind in der Bauart der Zaunkonstruktion anzupassen. Sollte durch die Photovoltaikanlage der Verkehr geblendet werden, ist der Zaun an dieser Stelle auf 4,00m zu erhöhen und es sind Textilien anzubringen.
- T 1.6 Zeitliche Begrenzung der Nutzung und Festsetzung der Folgenutzung
Der Vorhabensträger verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde im Durchführungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag (sofern die Marktgemeinde Schöllnach eine Weiterführung der Nutzung nicht beabsichtigt) nach Aufgabe der Photovoltaikanutzung zum Rückbau der Anlage. Sämtliche bauliche Konstruktionsteile sind dann zu entfernen und Bodenversiegelungen zu beseitigen. Nach Nutzungsende sind die Grundstücke wieder der landwirtschaftlichen Ackernutzung zur Verfügung zu stellen.

- T2 Festsetzungen Grünordnung**
- T 2.1 Pflege von Modulen, Aufständerungen, Freiflächen
Die Verwendung von chemischen Mitteln bei der Pflege von Modulen und Aufständerungen ist nicht zulässig. Gleiches gilt im Hinblick auf den Einsatz von Pestiziden im Bereich der Grünflächen.
- T 2.2 Bodenschutz
Die Bauarbeiten sind bei geeigneten Witterungsverhältnissen mit ausreichender Tragfähigkeit des Untergrunds durchzuführen oder Anlage von Baustraßen. Für die Verankerung der Module kommen Punkt-/Pfahlfundamente oder Betonauflagerungen zum Einsatz. Nach Beendigung der Bauarbeiten ist der Boden mit geeignetem Gerät (Grubber etc.) wieder aufzulockern.
- T 2.3 Ansaaten, Anlage von Wiesenflächen innerhalb und außerhalb der Einzäunungen
Die Begrünung von Extensivwiesen und Saumstreifen erfolgt durch Aufbringen von samenhaltigem Heumulch-/Heudruschmaterial aus der Region (Landkreis Deggendorf). Die Spenderfläche muss mindestens den Kriterien einer artenreichen Flachlandmähwiese (LRT 6510) entsprechen und frei von Neophyten sein. Die Spenderfläche ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Sollte kein geeignetes Material zur Verfügung stehen, ist eine Ansaat mit Regiosaatgut (Herkunftsregion 16, Unterbayerische Hügel- und Plattenregion, Typ Frischwiese, Kräuteranteil mindestens 30%) durchzuführen. Pflege durch 2-malige Mahd pro Jahr. Die erste Mahd ist nicht vor dem 15. Juni durchzuführen. Je Mähgang sind 20% der Fläche als Rückzugsbereich zu belassen. Alternativ ist eine Beweidung mit max. 0,8-1,0 GV/ha möglich, jedoch keine Standweide, keine Zufütterung, 2-malige Stoßbeweidung im Jahr. Sollte eine Beweidung in Erwägung gezogen werden, muss eine Beratung beim zuständigen Berater im Landratsamt bzw. beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten durchgeführt werden. Stromkabel müssen so angeordnet sein, dass eine mögliche Verletzung der Tiere ausgeschlossen werden kann.
- T 2.4 Gehölzpflanzungen und -pflege
Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab aus dem Herkunftsgebiet 6.1 Alpenvorland zu verwenden. Die Pflanzen für die festgesetzten Gehölzflächen sind aus der nachfolgenden Liste auszuwählen.
- | Sträucher | |
|-------------------------|-----------------------|
| Berberis vulgaris | Berberitze |
| Cornus sanguinea | Gew. Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Eucrymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Gew. Liguster |
| Lonicera xylosteum | Gew. Heckenkirsche |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Cornus sanguinea subsp. | Roter Hartriegel |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | Trauben-Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Wasserschneeball |
- Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden: Sträucher: 3-5 Triebe, 60 - 100 cm. Die Sträucher sind jeweils gruppenweise in Gruppen von 2-5 Exemplaren je Art zu pflanzen. Pflanzweite in Gehölzpflanzungen: 1,0-1,5m. Es sind mindestens 10 verschiedene Straucharten zu verwenden. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicher zu stellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd zu reduzieren. Ein Schutz gegen Wildverbiss ist vorzusehen. Ein Rückschnitt nach 10-15 Jahren, abschnittsweise auf max. 20m und nicht mehr als einem Drittel der Länge (außerhalb der Brutzeit) ist durchzuführen. Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammgehölzen ist im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen zu verzichten.
- T 2.5 Maßnahmenumsetzung
Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen hat spätestens in der an die Anlagenfertigstellung anschließenden Pflanz- bzw. Vegetationsperiode zu erfolgen (Pflanzungen vorzugsweise im Herbst und Ansaaten im Frühjahr). Ein 10-jähriges Monitoring ist zu erteilen, ebenfalls mit Zwischenberichten (im Abstand von 2 Jahren).
- T 3 Sonstige Festsetzungen**
- T 3.1 Forstwirtschaft
Der Betreiber grenzt an forstwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Steinschlag und evtl. Verschmutzungen aus der Forstwirtschaft entschädigungslos hinzunehmen. Eine Haftung der angrenzenden Forstbewirtschafter ist ausgeschlossen und ist durch private rechtliche Vereinbarungen zu sichern.
- T 3.2 Landwirtschaft
Der Betreiber grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Steinschlag und mögliche Verschmutzungen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub) entschädigungslos hinzunehmen. Eine Haftung der angrenzenden Landbewirtschafter ist ausgeschlossen und ist durch private rechtliche Vereinbarungen zu sichern. Eine Verunkrautung der Fläche während der Nutzungsdauer der Photovoltaikanlage ist zu verhindern. Der Grünlandaufwuchs ist zu entfernen.
- T 3.3 Wasserwirtschaft
Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Öle im Bereich von Trafos und/oder der Wechselrichter) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung VawS) zu erfolgen. Die Verwendung von chemischen Mitteln bei der Pflege von Modulen und deren Aufständerungen ist nicht zulässig.
- T 3.4 Denkmalschutz
Sollten bei den Bauarbeiten Bodendenkmäler, ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalschutz mitzuteilen. Die aufgefundenen Gegenstände sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- T 3.5 Lärmschutz
Lärmemissionen, die von der Anlage ausgehen, sind auf ein Minimum zu beschränken. Bei hohen Lärmemissionen sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Wechselrichter und das Trafogebäude sind, um Emissionen zu vermeiden, an der zur Wohnbebauung abgewandten Seite des Grundstücks (Süden) zu errichten, mind. 100m entfernt zur Wohnbebauung.
- T 3.6 Brandschutz
Etwasige Sperrvorrichtungen zum Gelände und Gebäude sind zulässig, wenn die Feuerwehr diese öffnen kann. Dies ist vom Betreiber mit dem Kreisbrandrat im Vorfeld abzustimmen. Am Zufahrtstor muss deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die Anlagen angebracht sein. Die Erreichbarkeit des verantwortlichen Ansprechpartners ist auch der örtlichen Feuerwehr mitzuteilen.

- T 3.7 Feuerwehr
Zur geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage ist eine Zufahrt erforderlich, siehe Art. 5 der BayBO. Bei Feuerwehrzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) Ausgabe Oktober 2018 (vgl. AILMBI Nr. 12/2018 Lfd. Nr. A 2.2.1.1) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ einzuhalten. Am Zufahrtstor muss deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die bauliche Anlage angebracht sein und der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt werden. Am Zufahrtstor ist ein Feuerwehr-Schlüsseldepot Typ 1 vorzusehen. Wegen der Besonderheiten von Photovoltaikanlagen ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 erforderlich. Der Feuerwehrplan ist der Brandschutzdienststelle zur Durchsicht und Freigabe vorzulegen. Mit Inbetriebnahme ist der Feuerwehrplan nach DIN 14095 in drei Ausfertigungen gedruckt und als PDF-Datei der Brandschutzdienststelle zu übermitteln. Neben den nach DIN 14095 erforderlichen Angaben sollte die Leitungsführung bis zum Wechselrichter- und von dort bis zum Übergabepunkt des Energieversorgungsunternehmens erkennbar sein. Eine Einweisung für die örtlich zuständige Feuerwehr hat durch den Betreiber zu erfolgen.
- T4 Hinweise**
- T 4.1 Bayerwerk Netz GmbH
Im Bereich des Grundstücks befinden sich Freileitungen der Bayerwerk Netz GmbH. Der Schutzzonenbereich unterhalb des Kabels beträgt 5,0m bis zur Oberkante der Photovoltaikanlage. Dieser Schutzzonenbereich ist einzuhalten. Deshalb ist im Bereich unterhalb der Freileitung eine max. Höhe von 2,50m erlaubt. Vor Baubeginn hat eine Begehung mit der Bayerwerk Netz GmbH stattzufinden und sind die Schutzzonenbereiche bereits vor Baubeginn nachzuweisen. Die Detailplanung/Ausführungsplanung ist mit der Bayerwerk Netz GmbH abzustimmen. Für Kabel beträgt bei Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. Ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. Befinden sich unsere Anlagen innerhalb der Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am Eingangstor der PV-Anlage ein Schlüsseltresor zu installieren. Die Kosten trägt der Betreiber der PV-Anlage. Den Schlüsselzylinder stellt die Bayerwerk Netz GmbH. Um den Mastbereich ist ein Radius von mindestens 5m freizuhalten, gemessen ab Mastmittelpunkt. Der ungehinderte Zugang sowie die ungehinderte Zufahrt zu den Masten muss, jederzeit, auch mit Lkw und Mobilkränen gewährleistet sein. Im Bereich der Freileitung ist eine maximale Aufwuchshöhe von 2,50m erlaubt. Ansprechpartner für den Planungsbereich ist das Kundencenter Vilshofen. Die Adresse lautet: Bayerwerk Netz GmbH, Kundencenter Vilshofen, Bahnhofstr. 3, 94474 Vilshofen, Telefon: (08541) 916-0, E-Mail: vilshofen@bayerwerk.de. Bitte wählen Sie nach der Bandsage die „1“. Folgende Merkblätter sind bei der Ausführung zu beachten: Merkblatt Auszug aus VDE 0210 Teil 1 und 2 Abstände und zugehörige Bestimmungen für bauliche Anlagen und Bäume im Bereich von 20-kV-Freileitungen und Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“

- Präambel**
- Die Marktgemeinde Schöllnach erlässt aufgrund §§ 1a, 2 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung BauNVO), der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanZV) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.
- Verfahrensvermerke**
1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 06.07.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "SO Solarpark Hüterwiese" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.09.2023 hat in der Zeit vom 22.09.2023 bis 20.10.2023 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.09.2023 hat in der Zeit vom 19.09.2023 bis 20.10.2023 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.01.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.01.2024 bis 29.02.2024 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.01.2024 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.01.2024 bis 29.02.2024 öffentlich ausgelegt.
6. Der Marktgemeinderat hat im Beschluss vom 02.05.2024 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "SO Solarpark Hüterwiese" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.05.2024 als Satzung beschlossen.
- Alois Oswald (Erster Bürgermeister)
7. Ausgefertigt
- Schöllnach, den 09.10.2024
- Alois Oswald (Erster Bürgermeister)
8. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "SO Solarpark Hüterwiese" wurde am 09.10.2024 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden bei der Marktgemeinde Schöllnach zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
- Schöllnach, den 09.10.2024
- Alois Oswald (Erster Bürgermeister)



Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan "SO Solarpark Hüterwiese"

Entwurfsverfasser: Ingenieurgesellschaft Leich & Nicolay, Geiselbergfeld 7, 94081 Fürstentzell

Maßstab: 1:1.000
Stand: 02.05.2024

Gemeinde: Markt Schöllnach, Marktplatz 12, 94508 Schöllnach