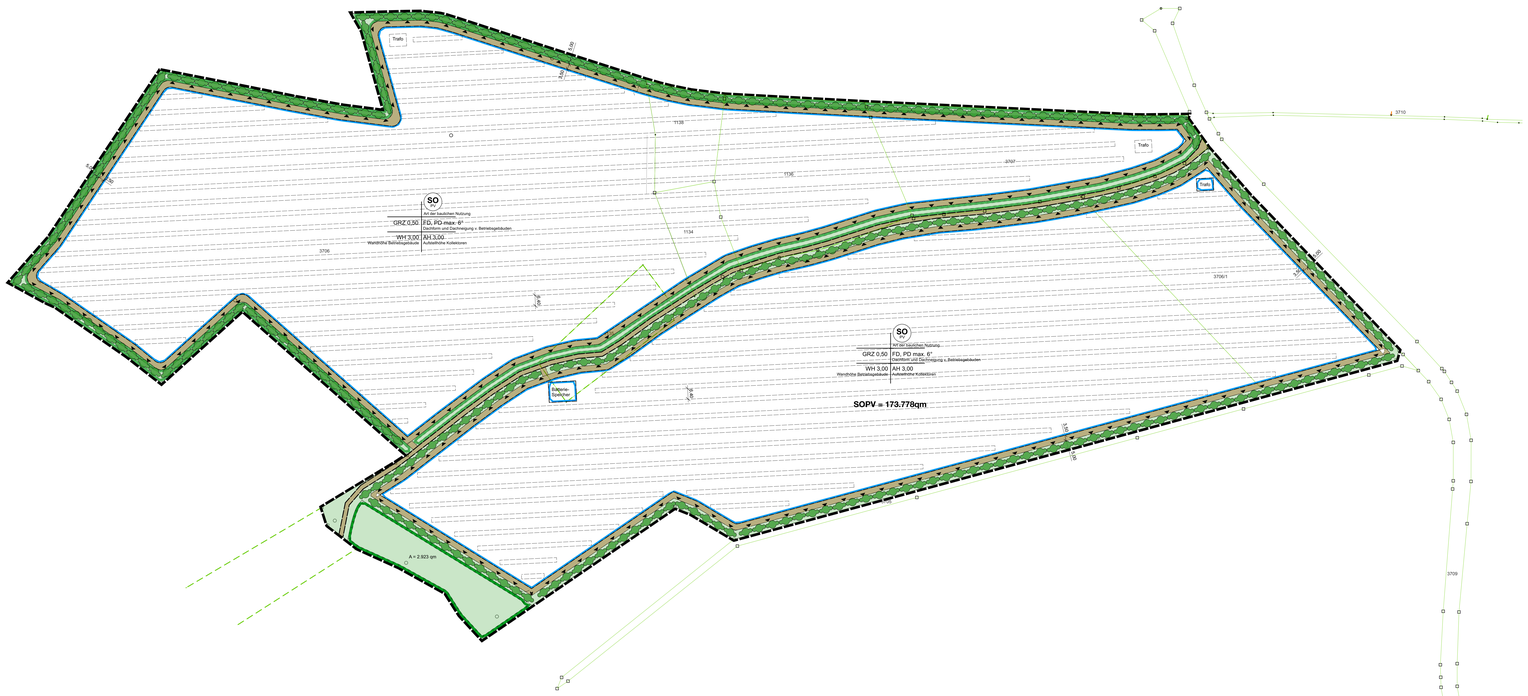
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN M. INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

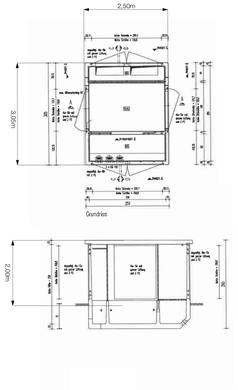
SONDERGEBIET "SOLARPARK UNTERHÖFT"

Fl.Nr. 3706, 3706/1, 3707, 1134, 1135, 1136 und 1138; Gemarkung Unterhöft; Gemeinde Schönau



Trafostation / Grundriss - Ansicht M. 1/50

Aussenabmessungen 2,50m Breit / 3,05m Lang / Höhe 2,00m



I. PRÄAMBEL

Die Gemeinde Schönau im Landkreis Rottal-Inn erlässt auf Grund
- der §§ 2 Abs. 1,9, 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan des Sondergebiet "Solarpark Unterhöft" als Satzung.

I.1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet "Solarpark Unterhöft" ist die Planzeichnung M. 1/1000 vom ..... maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung

I.2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Sondergebiet "Solarpark Unterhöft" besteht aus:
1) Planzeichnung (M. 1/1000) mit zeichnerischen Teil vom ....., und den planlichen und textlichen Festsetzungen
2) Begründung vom .....
3) Umweltbericht vom .....

Gemeinde Schönau , den .....

.....
Robert Putz, 1. Bürgermeister

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Schema der Nutzungsschablone

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 SO Sonstiges Sondergebiet § 11 BauNVO
Anlage zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie (Freiflächen-Photovoltaikanlage)

Zulässig sind:

- Kollektoren mit Unterkonstruktion in fest aufgeständerter Ausführung
- Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung der Anlage dienen
- Einfriedungen
- Anlagen zur Speicherung v. Strom

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 GRZ 0,50 Grundflächenzahl GRZ als Obergrenze §§ 17 + 19 BauNVO

2.2 WH 3,00 Maximal zulässige Wandhöhe in Metern für Betriebsgebäude, gemessen ab Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand § 18 BauNVO

AH 3,00 Maximal zulässige Aufstellhöhe in Metern für Kollektoren, gemessen ab Oberkante des natürlichen Geländes bis zum höchsten Punkt der Anlage § 18 BauNVO

3. Baugrenzen, Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§§ 22 u. 23 BauNVO

3.1 **Baugrenze** § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Innerhalb dieser Baugrenzen ist die Aufstellung der Kollektoren sowie die Errichtung von Betriebsgebäuden (Trafo-/ Wechselrichterstationen) zulässig. Innerhalb der Baugrenzen dürfen Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung der Anlage dienen (Trafo, Wechselrichter, Übergabestation, Stromspeicher) mit einer Gesamtgrundfläche von maximal 75 qm errichtet werden. Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

3.2 **Dachform**
Die zulässigen Dachformen mit den zulässigen Dachneigungen für Betriebsgebäude

FD Flachdach
PD Pultdach mit zulässiger Dachneigung v. max. 6°

4. Grünordnung § 9 Abs. 1 Nr. 15 + 20 BauGB

4.1 Private Grünfläche - Eingrünung s. III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Punkt 3ff.

4.2 Ausgleichsflächen s. Punkt III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Punkt 3ff. - extensiv genutzte Wiesenflächen

5. Sonstige Festsetzungen

5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB

5.2 Zu- und Ausfahrt zur Photovoltaikanlage § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5.3 Einfriedung und Toranlage s. III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen s. Punkt 2.1

6. Darstellungen und Nachrichtliche Übernahmen

6.1 Digitale Flurkarte mit amtlichen Grenzen
Datenquelle: Geodaten Online

6.2 Bestehende Gebäude lt. Flurkarte m. Umgrenzungslinie

6.3 Grenzabstand Bepflanzung n. Art. 47 AGBGB

6.4 10,00 Regelbemassung

6.5 PV-Modulreihen / Belegungsplan

6.6 Zufahrt- und Pflegeweg in Kies-/Schotterbauweise

6.7 Wegerecht / Feldzufahrt

6.8 Sichtdreieck 200m / Information bez. Hofausfahrt

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Konstruktion der Photovoltaikanlage
Die Module sind in aufgeständerter Montage zu installieren.
Für die maximalen Höhen über Gelände ist die Festsetzung Punkt 2.2 maßgebend. Als Fundamentierungen sind Erdschrauben, Erdbohrdübel, eingerammte oder eingedrehte Stahlstäbe zulässig. Die Gründungstiefe ist abhängig von der Art der Fundamentierung und der Bodenbeschaffenheit. Alle Metallteile der Unterkonstruktion sind mit gedecktem Farbton gestrichen oder verzinkt auszuführen.

1.2 Betriebsgebäude
Als Betriebsgebäude sind vor Ort errichtete Gebäude oder Gebäude in Fertigteilbauweise zulässig. Die Außenwände sind als mit gedeckten Farben gestrichene oder mit Holzschalung verkleidete Flächen herzustellen. Grelle Farben sowie glänzende Materialien sind unzulässig.

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind der Nutzungsschablone zu entnehmen.
Die zulässigen Dacheindeckungen sind:
- Dachziegel oder Betondachsteine, matt, in Braun- oder Rottönen
- Blechdacheindeckungen grau, mit matter Oberfläche
- Flachdächer sind als Foliendächer, in hellem Grauton, als Gründach oder als Flachdach mit Kiesauflast zulässig.

2. Gestaltung der Außenanlagen

2.1 Einfriedungen
Einfriedungen sind innerhalb der Einfriedungsgrenzen in Form von Maschendrahtzäunen oder verzinkten Industriezäunen aus Doppelstabmatten mit Übersteigeschutz zulässig. Die maximale Zaunhöhe beträgt 2,50 Meter. Als Gründung sind ausschließlich Punktfundamente für die Pfosten oder eingerammte Konstruktionen zulässig. Durchgehende Zaunfundamente sind unzulässig. Zaunsockel dürfen nicht über die natürliche Geländeoberkante herausragen. Die Einzäunung muss so ausgeführt werden, dass sie keine Barrierewirkung für Kleinsäuger, Niederwild, Amphibien und Reptilien hat.
Auf einen Bodenabstand des Zauns von mindestens 15 cm und die ausreichende Maschenweite im bodennahen Bereich ist zu achten.

2.2 Gelände
Der natürliche Geländeverlauf ist weitestgehend zu erhalten. Abgrabungen und Abböschungen sind im Bereich der Aufstellfläche der Nebenanlagen in dem Maße zulässig, soweit sie für die Errichtung oder Aufstellung der Betriebsgebäude technisch erforderlich sind.

2.3 Art der Flächenbefestigung
Die Zufahrt sowie der erforderliche Pflegeweg
ist mit wasserdurchlässigen Materialien (wassergebundene Decke, Schotterrasen) zu befestigen.

2.4 Werbeanlagen
Eine Werbeanlagen ist nur in Form einer Informationstafel zulässig. Die Ansichtsfläche darf nicht mehr als 4 qm betragen. Eine Beleuchtung der Werbeanlage und grelle Farben sind nicht gestattet.

3. Grünordnung

3.1 Allgemeine Planfestsetzungen zur Grünordnung

Bei allen Ansaaten und Anpflanzungen ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial zu verwenden.
Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des Bund Deutscher Baumschulen (BDB) entsprechen.

Die Pflanzung der Gehölze muss unmittelbar in der auf die Fertigstellung der Freiflächen PV folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.
Die Pflanzungen sind durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.

Die Ansaaten sind aus RegioSaat des Naturraums LRT 6510 "Magere Flachland-Mähwiesen" herzustellen. Die Flächen sind nach Aufstellung der Modulreihen und Anpflanzung der Gehölzpflanzungen anzusäen.
Die Pflanzungen sind durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.

3.2 Grünflächen - Kompensationsflächen n. Biotopwertliste (s. Anlage Umweltber.)

3.2.1 (G) Extensiv genutzte magere Flachland-Mähwiese LRT 6510
Innerhalb der Modul-Aufstellfläche / Baugrenze ist eine Wiesenstruktur anzusäen. Das Entwicklungsziel entspricht dem Lebensraumtyp LRT 6510.

Anlage: Nach Errichtung der Modultischreihen und Pflanzung der Bäume und Hecken ist der vorhandene Oberboden durch Fräsen aufzulockern. Danach ist die Ansaat entweder über Saatgut oder Mulchsaat herzustellen. Alternative Anlagen wie Aushagerung der Fläche mit Zwischenfrüchten ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Rottal-Inn zu koordinieren.
Pflege: In Abhängigkeit von der Vegetationsentwicklung, ist die Wiese 2-3 mahd im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren. Die Erstmahd darf nicht vor dem 15.06. jeden Jahres erfolgen. Bei jeder Mahd sind wechselnde Brachearteile von 5% der Gesamtfläche vorzusehen.
Alternativ zur Mahd, ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Rottal-Inn eine Beweidung möglich.
Untersagung: Es ist nicht erlaubt die Wiesenflächen zu düngen oder mit Spritzmitteln zu behandeln.

3.2.2 (G) Anlage einer 2 reihigen freiwachsenden mesophilen Hecke
Umgrifend der Freiflächen Photovoltaikanlage
ist eine 2 reihige freiwachsende Gehölzhecke zu pflanzen.
Pflanzqualität n. Punkt 3.1; Sträucher als
v.Str. 60-100 cm i. v.Str. = verpflanzter Strauch) Zu verwendende Arten siehe Punkt 3.2.3.

Anlage: Die Angflanzung hat auf örtlich vorhandenem Substrat zu erfolgen. Der Pflanzabstand in der Reihe von 1,50m ist einzuhalten. Die Hecke ist zweireihig anzulegen bei einer Breite von > 3,00m;
Pflege: Nach Anlage der Gehölzpflanzungen ist diese dauerhaft zu pflegen, zu unterhalten und es sind ausgefallene Gehölze zu ersetzen. Entwicklungsschnitte der Hecke sind zugelassen. Der entstehende Kraubaum ist extensiv zu pflegen.
Untersagung: Der Rückschnitt der Gehölze wird untersagt. Die Behandlung mit Pflanzenschutzmitteln und das Düngen der Flächen wird untersagt.

3.2.3 Pflanzliste mesophile Hecke

Sträucher			%-Anteil in der Pflanzung
Acer campestre	-	Feld-Ahorn	10%
Carpinus betulus	-	Gew. Hainbuche	5%
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel	10%
Cornus mas	-	Kornelkirsche	10%
Corylus avellana	-	Hasel	5%
Euonymus europ.	-	Gew. Pfaffenhütchen	5%
Ligustrum vulgare	-	Gew. Liguster	15%
Lonicera xylosteum	-	Gew. Heckenkirsche	5%
Rosa multiflora	-	Vielblütige-Rose	10%
Rosa canina	-	Hunds-Rose	10%
Salix purpurea	-	Purpur-Weide	10%
Viburnum opulus	-	Wasser-Schneeball	5%

3.3 Schutz des Oberbodens
Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3); eine Zwischenbegrünung mit Leguminosen ist vorzunehmen.

IV. Zusätzliche Festsetzungen

4.1 Niederschlagswasser
Das von den Dachflächen der Betriebsgebäude ablaufende Oberflächenwasser ist vor Ort der Versickerung zuzuführen. Durch die Modulauflage wird die Regenwassermenge nicht erhöht bzw. die Zunahme der Abflussgeschwindigkeit auf der Modulfläche verursacht keine Erhöhung der Regenwassermenge, die abgeleitet werden soll.

4.2 Bodendenkmäler
Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler aufgefunden, ist unverzüglich das LRA Rottal-Inn als Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dieser Anzeigepflicht unterliegen sowohl der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks als auch der Unternehmer und der verantwortliche Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

4.3 Nachnutzung
Nach endgültiger Aufgabe der Nutzung der PV-Anlage (Wegfall der Stromeinspeisung) sind sämtliche Anlagenteile (PV-Module, Ständer, Fundamente, Gebäude, Einfriedung) innerhalb von 6 Monaten vollständig abzubauen, ordnungsgemäß zu verwerten bzw. entsorgen und der ursprüngliche Zustand des Geländes ist wiederherzustellen, so dass es in der Folge wieder landwirtschaftlich genutzt werden kann.

4.4 Nutzungen im Umgriff des Geltungsbereiches
Im Rahmen einer ordnungsgemäßen land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung angrenzender Flächen kann es zu schädlichen Einwirkungen auf die PV-Anlage kommen (Staub, Düngemittel, Brantkalk, Steinschlag, Baumwurf, herabfallende Baumteile). Diese sind entschädigungslos zu dulden. Der Vorhabenträger hat gegenüber den Eigentümern der angrenzenden Land- und Forstwirtschaftsflächen schriftliche Haftungsausschluss-Erklärungen bezüglich möglicher Personen-, Sach- und Folgeschäden abzugeben.

4.5 Brandschutz
Löschwasserversorgung und Löschwassermenge:
Die Löschwasserversorgung und Menge ist mit einem Zeitansatz und einer Verfügbarkeit von mindestens 2 Stunden, entsprechend der aktuell gültigen Fassung der Technischen Regel Arbeitsblatt W405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" nachzuweisen.
Zum Bauantrag ist eine schriftliche Bestätigung beizubringen, die die Belange des Brandschutzes und die Versorgung abschließend behandeln.
Zugänge, Zufahrten, sowie Rettungswege und Flächen für die Feuerwehr:
Angaben zu Zugänge, Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der Art. 5 und Art. 31 der BayBO in Verbindung mit den aktuellen Technischen Baubestimmungen hier Ziff. A.2.2.1.1 in Verbindung mit der Anlage A.2.2.1.1/1 "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" sowie der DIN 14090 dem Bauantrag hinzuzufügen.

4.6 Blendwirkungen gegenüber bestehender Bebauung
Um Blendwirkungen der Modulreihen gegenüber der bestehenden Bebauung ausschließen zu können sind im Süd; Süd-Westen und Süd-Osten der Anlage die Pflanzabstände der Hecke zu vermgern. S. Punkt 3.2.2 (Pflanzabstand 1,00 m).

4.7 Reinigung der Anlagenteile und Modulflächen
Alle Modulflächen und Anlagenteile dürfen ausschließlich mit biologisch abbaubaren und nicht wassergefährdenden Reinigern aktiv gereinigt werden.

V. Hinweise

- Gemäß Art. 6b Abs. 7 Satz 4 BayNatSchG sind die Ausgleichsflächen von der Stadt Eggenfelden an das Landesamt für Umwelt zu melden.
- Bei Beweidung der Flächen ist darauf zu achten, dass die Stromkabel so angebracht sind dass sich die Tiere nicht verletzen können.
- Bei der Umsetzung wird empfohlen den "Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen" des LfU zu berücksichtigen.

GEMEINDE SCHÖNAU

Vorhabenbezogener Bebauungsplan n. §12 BauGB
Sondergebiet "Solarpark Unterhöft"

Fl.Nr. 3706, 3706/1, 3707, 1134, 1135, 1136 und 1138
Gemarkung Unterhöft, Gem. Schönau

Verfahrensvermerke zum vorhabenbezogener Bebauungsplan der Gemeinde Schönau

a) Aufstellungsbeschluss vom 02.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht am 03.11.2023 (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

b) Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Entwurf vom ..... in der Zeit vom ..... bis ....., durch ortsübliche Bekanntmachung. (§ 3 Abs. 1 BauGB)

c) Frühzeitige Unterrichtung der Behörden / Träger öffentlicher Belange zum Entwurf vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... (§ 4 Abs. 1 BauGB)

d) Öffentliche Auslegung des Entwurfes samt Begründung vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... (auch auf Internet-Homepage der Gemeinde Schönau); bekannt gemacht am ..... (§ 3 Abs. 2 BauGB)

e) Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Bebauungsplanentwurf vom ..... bis .....

f) Satzungsbeschluss am ..... für den Bebauungsplan in der Genehmigungsfassung vom .....

Schönau, den ..... (S)

.....
(Putz, Erster Bürgermeister)

g) Vorstehende Verfahrensvermerke werden bestätigt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Schönau, den ..... (S)

.....
(Putz, Erster Bürgermeister)

h) Bekanntmachung der Genehmigung am .....
Der Vorhabenbezog. Bebauungsplan ist damit wirksam geworden (§ 6 Abs. 5 BauGB)

Schönau, den ..... (S)

.....
(Putz, Erster Bürgermeister)

Hinweis: Der Bebauungsplan mit Begründung wird bei der Gemeinde Schönau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung (§ 214 BauGB) sowie die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

VORENTWURFSFASSUNG VOM 02.11.2023

Planinhalt Vorhabenbezogener Bebauungsplan M. 1/1000; Details M. 1/50

Auftraggeber GEMEINDE SCHÖNAU
vertr. durch Hr. 1. BGM Robert Putz
Bachhamer Straße 22

84337 Schönau

.....
Unterschrift 1. Bürgermeister Robert Putz

Planverfasser

Achim Ruhland
- Landschafts Architektur -
Landschaftsarchitekt Stadtplaner
J.-von-Eichendorff Str. 37
PLZ : 94428 Eichendorf
FON : 0151 / 124 087 13
MAIL : info @ ar-land . de

.....
Unterschrift Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Achim Ruhland