

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)
 Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO Zweckbestimmung: Energieerzeugung Photovoltaik
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)
 Baugrenze
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: private Zufahrt zur Freiflächen-Photovoltaikanlage
- Grünflächen**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 Blühsaum
 Gehölzpflanzung (zweireihig freiwachsende Hecke)
 vorhandene Strauchhecke
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkante maßgebend)
 Einzäunung Freiflächen-Photovoltaikanlage
 Flurgrenze
 Flurnummer
 Maßangabe in m
 Trafo-Station (vorgeschlagener Standort)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bezeichnung
Fmax: = max. überbaubare Grundfläche für Module und die notwendigen Betriebsanlagen in Quadratmeter	TH: max. Traufhöhe Nebengebäude AH: max. Anlagenhöhe Modul

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

M 1:1.000



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung
Geobasisdaten © Bayerische Landesamt für Umwelt

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 - 15 BauNVO)**
SO Sonstiges Sondergebiet Erneuerbare Energien (§ 11, Abs. 2 BauNVO)
Im Sondergebiet ist eine freistehende Photovoltaikanlage zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Ferner sind innerhalb des Sondergebietes Gebäude bzw. bauliche Anlagen zulässig, die der Aufnahme von zugehörigen Anlagen dienen und die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind. Dies sind z.B. Trafos, Wechselrichter und Übergabestationen. Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
Die Grundfläche aller baulichen Anlagen darf insgesamt einen Wert von 50 m² nicht überschreiten.
max. zulässige GRZ: ≤ 0,5
- Gebäude und bauliche Anlagen**
Max. Modulhöhe: 3,50 m über OK natürlichem Geländeniveau
Min. Modulhöhe: 0,80 m über OK natürlichem Geländeniveau
Min. Modul-Reihenabstand: 3,00 m (besonderer Streifen zwischen Modulreihen)
Max. Wandhöhe Nebengebäude: 3,50 m (Übergabe-/Trafostationen) über OK natürlichem Geländeniveau
- Einfriedigungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)**
Art und Höhe
Die Einfriedigungen sind als (verzinkte) Maschendrahtzäune oder Stabgitterzäune mit einer Höhe von max. 2,00 m über OK natürlichem Geländeniveau auszuführen.
Abstände
Die Zaunanlage ist von öffentlichen Erschließungsflächen und von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mind. 50 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken.
Zaunsockel
Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen zulässig; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von i.M. 15 cm einzuhalten.
- Nicht überbaute Grundstücksfläche**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. des § 14 BauNVO unzulässig.
- Gestaltung der baulichen Anlagen**
Außenwände von Gebäuden sind als Holzverschalung oder verputzt, mit gedeckten Farben gestrichene Flächen herzustellen.
Aufständerungen von Solarmodulen sind aus Metall herzustellen. Die Gründung hat mit Einzelfundamenten bzw. Ramm- oder Schraubfundamenten zu erfolgen. Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserdurchlässig (z.B. als Schotterrasenflächen) zu befestigen.
- Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind nicht zulässig.
Zulässig sind ausschließlich anlagenspezifische Informationsstafeln an den Zufahrtstoren und Betriebsgebäuden bis zu einer Ansichtsfäche von je max. 1 m².
- Aufschüttungen, Abgrabungen**
Der bestehende Geländeverlauf ist zu erhalten. Ausnahmen gelten im Bereich geplanter Zufahrten.
- Wasserwirtschaft**
Auf den Grundstücksflächen anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes breitflächig über einen belebten Oberboden zu versickern. Um bei größeren Regenereignissen einen Übertritt von Regenwasser auf andere Grundstücke zu vermeiden sind ggf. an den Rändern entsprechende Mulden anzulegen.
- Abstandsflächen**
Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO, sowie sich aus den Festsetzungen keine anderen Abstände ergeben.
- Zeitliche Begrenzung der Nutzung SO und Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12)**
Die Nutzung ist befristet auf die mögliche Funktions- und Betriebszeit der Freiflächen-Photovoltaikanlage. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.
Nach endgültiger Aufgabe der Photovoltaiknutzung sind alle Anlagenteile und Betriebsgebäude abzubauen und der ursprüngliche Zustand des Geländes wiederherzustellen. Die Fläche wird wieder ihrer ursprünglichen Nutzung (landwirtschaftliche Acker- bzw. Grünlandfläche) zugeführt. Nach Rückbau der PV-Anlage sind bei einer Beseitigung der zur Eingrünung und Eingriffsminimierung dienenden Gehölze die dann gültigen Rechtsvorschriften zu beachten.
- Blendwirkung, elektromagnetische Felder**
Aufgrund der nordseitig vorhandenen Gehölzstrukturen, der neu zu pflanzenden Gehölzstrukturen sowie des Ausfallwinkels kann davon ausgegangen werden, dass keine Gefahr durch Blendwirkung entsteht. Ebenso ist aus diesen Gründen eine Blendwirkung für den Menschen/Wohngebiete nahezu ausgeschlossen.
Die vorhandenen Gehölzstrukturen um das Planungsgebiet schirmen den Nahbereich vor Lichtreflexionen ab. Daher ist von keinen bis geringen Blendwirkungen für den Menschen auszugehen. Mögliche Blendwirkungen können durch die Verwendung blendarmer Module zusätzlich minimiert werden.
Elektromagnetische Felder der Anlage sind so auszuführen, dass die Schutz- und Vorsorgewerte gem. 26. BImSchV eingehalten werden.
- Wiesenflächen im Sondergebiet**
In der ersten Vegetationsperiode nach Errichtung der Anlage ist innerhalb der eingezäunten Fläche eine Grünlandsaat der Region 19 (Grundmischung) oder eine Mahdgutübertragung mit örtlichen Naturgemischen vorzunehmen. Die Fläche ist extensiv mit einer 1-2 schürigen Mahd zu pflegen. Schnitthöhe mind. 10 cm. Mahdgut nach Möglichkeit einige Tage liegen lassen und anschließend abtransportieren. Eine Mulchung ist nicht zulässig. Alternativ oder in Kombination ist eine Beweidung mit 0,80-1,0 GV/ha möglich. Eine Düngung der Fläche und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Die erste Mahd hat Zeitraum vom 15.06. bis 30.06. und die zweite Mahd vom 01.09. bis 15.09. zu erfolgen.
Auf der Fläche ist eine stickstoffzehrende Frucht (z.B. Sonnenblumen, Hafer oder Wintergetreide) ohne Düngeinsatz anzubauen. Der Aufwuchs ist abzufahren. Im zweiten Jahr ist die Fläche vor Neuanfaat umzubrechen und mit einer Grünlandsaat der Region 19 (Grundmischung) oder mittels Mahdgutübertragung mit örtlichen Naturgemischen vorzunehmen. Zur Aushagerung ist die Fläche in den ersten 5 Jahren 3-mal jährlich ab dem 01.06. zu mähen (in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde kann die Pflege von einer dreischürigen auf eine zweischürige Mahd reduziert werden). Anschließend 2-mal jährlich ab dem 15.06. Schnitthöhe mind. 10 cm. Mahdgut nach Möglichkeit einige Tage liegen lassen und anschließend abtransportieren. Eine Mulchung ist nicht zulässig. Alternativ oder in Kombination ist eine Beweidung mit 0,80 - 1,0

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- GV/ha möglich. Eine Standweidenutzung ist jedoch unzulässig. Eine Düngung der Fläche und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist ebenso unzulässig.
- Gehölzpflanzungen und Pflegemaßnahmen**
Das Sondergebiet ist mit einer 5 m breiten zweireihigen autochthonen Gehölzpflanzung (Vorkommensgebiet 3, lt. BFN) auf der Ost-/Süd- und Westseite einzugrünen. Die Pflanzung erfolgt im Dreiecksverband. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m innerhalb der Reihe. Es sind mind. 3-5 Stück einer Art gem. Artenliste (siehe Punkt 14) in Gruppen zu pflanzen.
Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Pflanzung mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Zaun ist zeitlich befristet bis der Bewuchs der Eingrünung eine erforderliche Höhe und Dichte erreicht hat. Nach max. 7 Jahren verpflichtet sich der Betreiber den Wildschutzzaun zu entfernen.
Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Errichtung der Anlage fertigzustellen. Der Erhalt der Pflanzen ist durch regelmäßige und fachliche Pflege zu sichern. Kappschnitte sind untersagt. Bei Verlust einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu leisten. Ein planerartiger Rückschnitt der Hecke ist frühestens nach 10-15 Jahren im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
Die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen sind einzuhalten.
 - Pflanzenliste**
(in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erweiterbar)
Auswahlliste zu autochthonen Sträuchern (l.Str., 3-5 Triebe, 60-100 cm):
Amelanchier ovalis Echte Felsenbirne
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Hasel
Crataegus ssp. Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Prunus padus Traubenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hundrose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa Traubenholunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
 - Ausgleichsmaßnahmen**
Gemäß Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur bau- und landschaftsplanerischen Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen (Stand 10.12.2021) kann bei Einhaltung und Umsetzung vorgegebener Maßnahmen auf Ausgleichsflächen verzichtet werden. In diesem Fall entsteht kein Ausgleichsbedarf.

III. TEXTLICHE HINWEISE

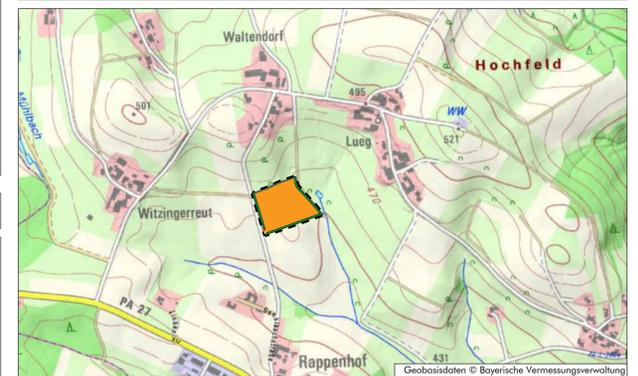
- Angrenzende Landwirtschaft**
Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub, Lärm sowie Steinschlag und eventuelle Verschmutzungen sind vom Betreiber entschädigungslos zu dulden. Eine Haftung der angrenzenden Landwirtschaft 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 Schäden am Solarpark entsteht. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Landwirtschaft auf den der Photovoltaikanlage benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden. Ebenfalls sind Immissionen aus den angrenzenden Gehölzflächen (Laubfall, Pollenflug u. ä.), sowie Beschattung durch Gehölzbäume hinzunehmen.
Die regelmäßige Pflege der Planungsfläche hat so zu erfolgen, dass das Auskommen eventueller Schädflanzungen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Nachbarflächen vermieden werden.
- Grenzabstände**
Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:
Zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie bei Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
Zu landwirtschaftl. Grundstücken: 4,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern sowie bei Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
Im Übrigen wird auf die Vorgaben des 7. Abschnittes des AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches) verwiesen.
- Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**
Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Öle im Bereich von Trafos und oder Wechselrichter) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften der Bundesanlagenverordnung - AwSV - zu erfolgen. Die Verwendung von chemischen Mitteln bei der Pflege von Modulen und deren Aufständerung ist nicht zulässig.
- Brandschutz**
Die Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist gemäß den Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr auszuführen. Des Weiteren ist folgendes zu berücksichtigen:
- Die Anlage erschließende Feld- und Waldwege müssen so angelegt werden, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsraden usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein.
- Hierzu wird auch auf die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" verwiesen.
- Die Zugänge zu den Anlagen sind mit Zauntoren in einer lichten Breite von mindestens 2 m herzustellen.
- Auf die Erstellung eines Feuerwehrplanes kann verzichtet werden.
- Baustellenzufahrt**
Es wird empfohlen, sofern notwendig, anstelle von Kies oder Schotter beim Unterbau von Strassen, Wegen und Stellplätzen aufbereitetes und gereinigtes Baschutt-Granulat zu verwenden.
- Bodendenkmäler**
Innerhalb der Planungsfläche sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler vorhanden. Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG und sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- Aushubarbeiten / Altlasten**
Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden. Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altlagerung deuten. In diesem Fall sind die Erdarbeiten unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.
- Hochwasser / Starkniederschläge**
Aufgrund vermehrten Auftretens von Starkniederschlägen ist ggf. mit Hochwasser und Überflutungen zu rechnen. Der Bauwerber muss diesbezüglich eigenverantwortlich Vorsorge treffen und die Bauweise den Verhältnissen anpassen, damit keine Schäden an Gebäuden bzw. Anlagen auftreten können. Es wird empfohlen generell die kritischen Punkte (z. B. Eigangstüren, empfindliche Anlagenteile etc.) von baulichen Anlagen auf diese Gegebenheiten hin auszurichten und anzupassen.
Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M 1:10.000



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNRODUNG

SO PV Anlage Rappenhof

GEMEINDE: Witzmannsberg
LANDKREIS: Passau
REG.-BEZIRK: Niederbayern

Verfahrensvermerk vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

- Der Gemeinderat der Gemeinde Witzmannsberg hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung "SO PV Anlage Rappenhof" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.09.2022 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.09.2022 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Witzmannsberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Witzmannsberg, den..... (Siegel)
Josef Schuh, Erster Bürgermeister
- Ausgefertigt
Witzmannsberg, den..... (Siegel)
Josef Schuh, Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über diesen 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Witzmannsberg, den..... (Siegel)
Josef Schuh, Erster Bürgermeister

PLANSTAND:
Vorentwurf: 20.09.2022
Entwurf: 17.01.2023
Satzungsbeschluss:
Ausfertigung:

Land Schaffl Raug
Äußere Neumarkter Str. 80, 84453 Mühldorf a. Inn
Tel.: 08631 3028450
Mail: info@landschafflraum.com
Bearbeitung: Sarah Härtl, Landschaftsarchitektin