

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 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 sowie untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind.

5.2 Maß der baulichen Nutzung
 Die Grundfläche der nach Punkt 5.1 möglichen Gebäude und baulichen Anlagen darf einen Wert von 100 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Sondergebietsfläche frei wählbar.

5.3 Bauweise
 Funktionsbedingt gemäß Plandarstellung
 Maximale Modulhöhe 3,5 m

5.4 Abstandsflächen
 Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO, soweit sich nicht aus den Festsetzungen andere Abstände ergeben.

5.5 Gestaltung der baulichen Anlagen
 - Die Reihen der Photovoltaikanlage sind der natürlichen Hangbewegung anzupassen.
 - Die Gebäude für Wechselrichter sind landschaftsgebunden zu gestalten und mit einem Flachdach oder Satteldach zu versehen. Die max. Firsthöhe wird auf 4,0 m festgesetzt.
 - Neue Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserdurchlässig als Schotterrasenflächen oder mit wassergebundener Decke zu befestigen.

5.6 Garagen und Nebengebäude
 Entfällt

5.7 Blendwirkung, elektromagnetische Felder
 Elektromagnetische Felder der Anlage sind so auszuführen, dass die Schutz- und Vorsorgewerte gemäß 26 BImSchV eingehalten werden.

5.8 Einfriedungen
 Zaunart:
 Das Grundstück ist plangemäß einzuzäunen. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 15 cm betragen.

Zaunhöhe:
 Max. 2,0 m über Gelände

Zauntore:
 In Bauart der Zaunkonstruktion.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5.9 Bodendenkmäler
 Eventuell auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Folgende Artikel des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten:
 Art. 8 Abs. 1 DSchG:
 "Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt ein Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit."
 Art. 8 Abs. 2 DSchG:
 "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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet."

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

5.10.1 Gehölzpflanzungen
 Zur Eingrünung der Anlage sind in den gekennzeichneten Bereichen 3-reihige Hecken zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1,5 m. Es sind mind. 3-5 Stück einer Art aus der unten aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen.
 Zu landwirtschaftlichen Grundstücken und Feldwegen ist ein Grenzabstand von 2 m für Sträucher einzuhalten. Es sind mind. 5 verschiedene Arten aus der unten aufgeführten Pflanzliste zu verwenden.
 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. Ein plenterartiger Rückschnitt der Hecke ist frühestens nach 5-10 Jahren im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
 Pflanzqualitäten
 Sträucher: v. Str. mind. 3-5 Triebe, 60-100 cm
 Es sind autochthone Sträucher aus folgender Pflanzliste zu verwenden:

- | | |
|---------------------|---------------------|
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hassel |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus catharticus | Kreuzdorn |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5.10.2 Ansaat eines Wiesensaumes
 Außerhalb der festgesetzten Heckenpflanzung ist auf einem 2 m Abstandstreifen zu landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken sowie zu Feldwegen und im Schutzbereich von Leitungen ein Wiesensaum anzusaen. Der Saum soll zweimal pro Jahr gemäht werden. 1. Schnitt nicht vor Anfang Juli. 2. Schnitt Anfang September. Das Mahgut ist abzutransportieren. Auf eine Düngung ist zu verzichten.

5.10.3 Ausgleichsmaßnahmen
 Der Ausgleich wird mittels städtebaulichen Vertrags durchgeführt, welcher im Vertragsentwurf bis zum Satzungsbeschluss vorliegt.

Sicherung/Meldung:
 Um die Sicherung des angestrebten Zustands der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 15 Abs. 4 BNatSchG zu gewährleisten ist bei Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinden sind, die Bestellung einer unbefristeten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern erforderlich, da es um die Erfüllung staatlicher Pflichten geht. Für den Vollzug ist die Kommune zuständig.
 Gemäß § 17 Abs. 7 BNatSchG sind die Ausgleichsflächen von der Gemeinde an das Landesamt für Umweltschutz zu melden.
 Um jeweils einen Abdruck an die Untere Naturschutzbehörde wird gebeten.

5.11 Elektrische 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 Erdkabeln (bei 110 kV-Leitungen 5 m) ist von Pflanzungen und eingriffen in den Boden freizuhalten. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist den Spartenägern rechtzeitig zu melden.
 Sollte eine zusätzliche Leitungsverlegung in öffentlichen Straßengrund der Gemeinde Beutelsbach oder anderer Städte oder Gemeinden notwendig werden, ist dies rechtzeitig vor Baubeginn bei der Gemeinde zu beantragen. Ein entsprechender Nutzungsvertrag ist abzuschließen.

5.12 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- VAWStz) zu erfolgen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5.13 Zeitliche Begrenzung der Nutzung und Festsetzung der Folgenutzung
 Der Vorhabensträger verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde im Durchführungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag, sofern die Gemeinde oder Dritte eine Weiterführung der Nutzung nicht beabsichtigen, nach Aufgabe der Photovoltaikanutzung zum Rückbau der Anlage. Sämtliche bauliche Konstruktionsteile sind dann zu entfernen und Bodenversiegelungen zu beseitigen.

Nach Nutzungsende ist das Grundstück wieder der landwirtschaftlichen Ackernutzung zur Verfügung zu stellen.
 Über die Zulässigkeit der Beseitigung der geplanten Randbepflanzung nach Aufgabe der Solarnutzung entscheidet die Untere Naturschutzbehörde auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt geltenden gesetzlichen Regelungen. Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu erhalten.
 Der Rückbau kann durch eine Bankbürgschaft oder in vergleichbarer Weise abgesichert werden.

5.14 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 Beutelsbach wiederherzustellen.

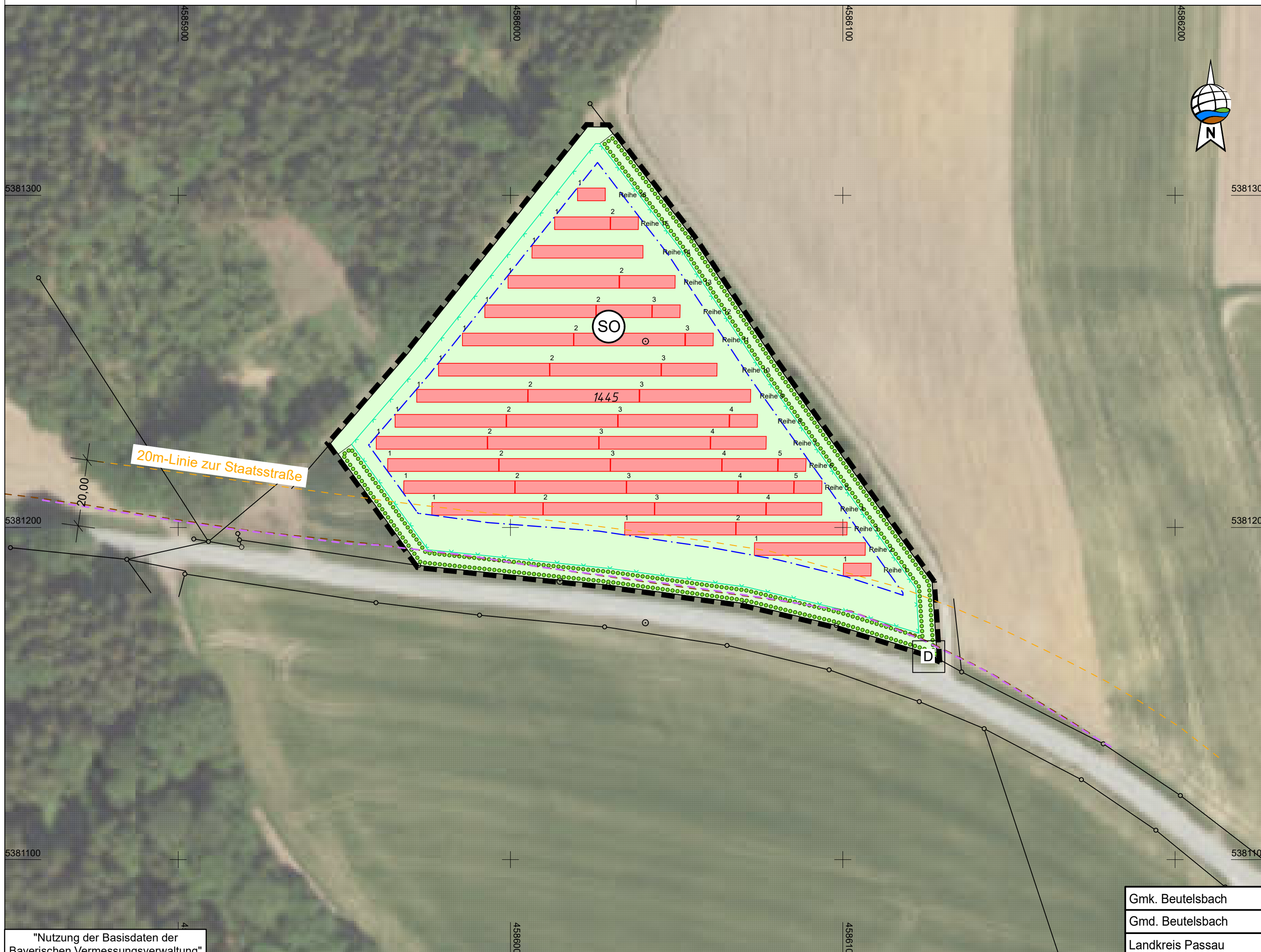
5.15 Entsorgung
 Zum Anfall von Schadmodulen bzw. zu deren ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung sind auf Anordnung des technischen Umweltschutzes des Landkreises Passau geeignete Nachweise vorzulegen.

5.16 Vorgaben der Bayerwerk AG
 Mittel- und Niederspannung:
 Je nach Leistungsbedarf könnten die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden.

Für die Transformatorstation benötigt die Bayerwerk AG, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayerwerk AG zu sichern ist.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

6. Textliche Hinweise
6.1 Landwirtschaft
 Der Betreiber grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Steinschlag und ev. 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 verhindern. Durch die regelmäßige Pflege soll das Auskommen eventueller Schadpflanzen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Flächen in der Nachbarschaft vermieden werden. Der Grünlandaufwuchs ist zu entfernen. Die Fläche darf nicht gemulcht werden.



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

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

2. Maß der baulichen Nutzung
 Die Grundfläche der nach Punkt 5.1 möglichen Gebäude und baulichen Anlagen darf einen Wert von 100 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Sondergebietsfläche frei wählbar.

3. Bauweise, Baugrenze
 - - - - - Baugrenze
 max. Modulhöhe 3,5 m

4. Einfriedung
 - - - - - Zaun ohne Sockel, Abstand zum Boden mind. 15 cm

5. Sonstige Planzeichen
 ■ ■ ■ ■ ■ Modulplanung
 - - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - - - - - Leitung - Kabel Deutschland
 - - - - - Leitung - MS Frltg.
 - - - - - Leitung - Telekom
 - - - - - 20 m Linie zur Staatsstraße

□ D Baudenkmal

6. Grünordnung
 ■ ■ ■ ■ ■ Ansaat Grünfläche
 E1: Heckenelemente mit einer Breite von 5 m mit Pflanzung aus einheimischen Sträuchern; Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m, Einzäunung gegen Wildverbiss (gem. Pflanzliste)
 ■ ■ ■ ■ ■ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB):
 Die Gemeinde Beutelsbach hat mit dem Beschluss vom beschlossen, den vorhabensbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "SO Solarpark Beutelsbach/Fadering" aufzustellen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs. 1 BauGB):
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom bis im Rathaus der Gemeinde Beutelsbach durchgeführt.

Frühzeitige Behördenbeteiligung (§4 Abs. 1 BauGB):
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom entsprechend unterrichtet und bis um Äußerung gebeten.

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§3 Abs.2 BauGB):
 Der Entwurf vom wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Rathaus der Gemeinde Beutelsbach öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung sind am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Behördenbeteiligung (§4 Abs. 2 BauGB):
 Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom eingeholt. Es wurde dafür eine Frist bis gesetzt.

Satzungsbeschluss:
 Der Gemeinderat Beutelsbach hat den vorhabensbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "SO Solarpark Beutelsbach/Fadering" am gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Beutelsbach, den

 Michael Diewald, 1.Bürgermeister

Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB):
 Die Gemeinde Beutelsbach hat den Satzungsbeschluss am ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der vorhabensbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "SO Solarpark Beutelsbach/Fadering" in Kraft getreten.

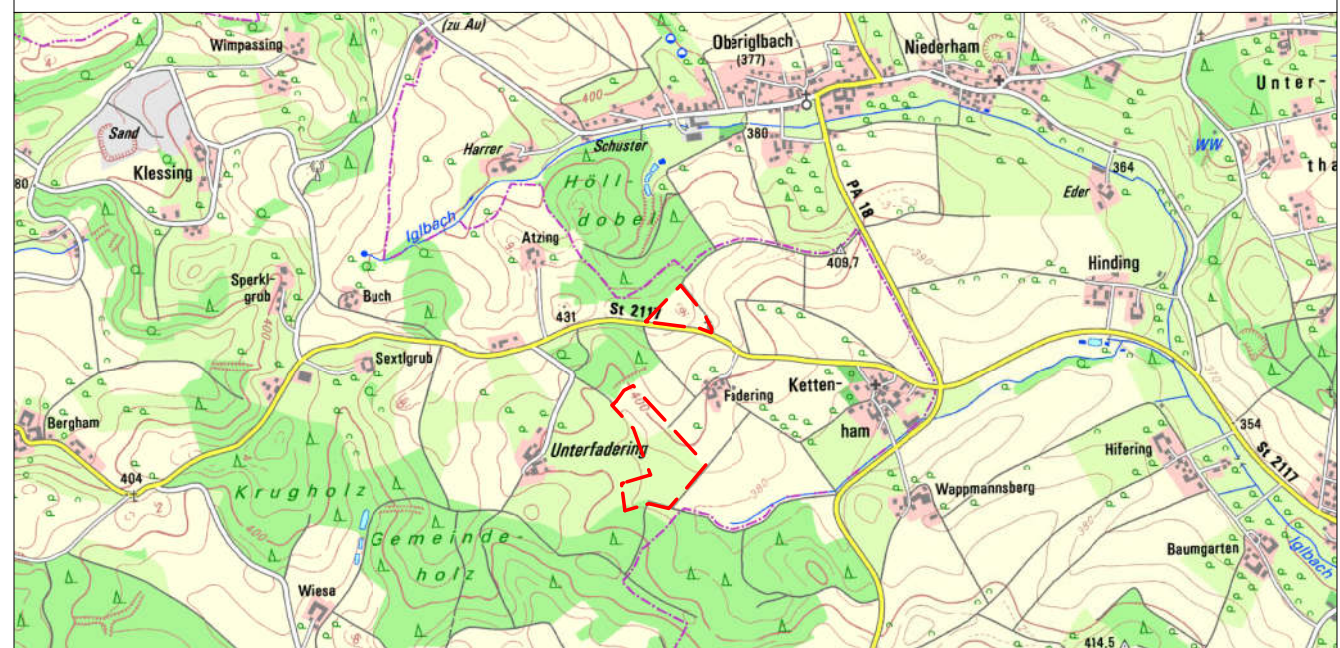
Beutelsbach, den

 Michael Diewald, 1.Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "SO Solarpark Beutelsbach/Fadering"

Gemeinde: Beutelsbach
 Landkreis: Passau
 Regierungsbezirk: Niederbayern

Vorentwurf 05.02.2019



Übersichtsplan 1 : 25.000
 Planunterlagen:
 Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Geoplan, Osterhofen, auf digitaler Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Stand: Dezember 2009
 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.

Erheburfverfasser:

 Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen
 FON: 09932 9544-0 / FAX: 09932 9544-77
 E-MAIL: info@geoplan-online.de
 Projekt : SOLEA-AG_Solarpark-Beutelsbach
 Date: 3_BP-1000-1445_1_PLT
 1:1000
 P1812134