

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan 'Solarpark Hohenwart I'

Sondergebiet Photovoltaik

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der Markt Hohenwart erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV 90) folgende Satzung. Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

B. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO) Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 155 (TF), 232, 233, 234, 236, 237, 238, 239, 240, 349 (TF), 349/2, 350, 352, 353, 354, 355, 360, 388 (TF), 389, 466 (TF), Gmkg. Koppnbach.

Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen sowie der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienende Nebenanlagen wie technische Einrichtungen zur Erzeugung, Umwandlung, Speicherung und Abgabe von elektrischer Energie.

1.2 Entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.3 Zeitliche Befristung/Rückbau

Die Art der Nutzung für Photovoltaik wird gem. § 9 Abs. 2 BauGB zeitlich befristet: bis 31.12.2059 ist die Anlage wieder zurückzubauen. Bis Ablauf dieser Frist sind die Flächen in ihren Urzustand zurückzusetzen. Anlagen und Gebäude sind abzubauen. Als Folgenutzung gilt wieder - entsprechend dem Ausgangszustand vor dieser Sondernutzung - die planungsrechtliche Situation als landwirtschaftliche Nutzfläche. Entsprechendes gilt, falls die Nutzung der Photovoltaikanlage zu einem früheren Zeitpunkt entfallen sollte.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundfläche Grundflächenzahl (GRZ) = 0,65 Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist die Gesamtfläche der aufgestellten Solarmodule in senkrechter Projektion sowie die Grundfläche der erforderlichen Nebenanlagen zu berücksichtigen. Dabei ist die Vollversiegelung von Flächen im Sondergebiet auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Die für die Energiespeicher gekennzeichneten Flächen können versickerungsfähig geschottert werden. Die Fläche der Energiespeicher ist auf 200 m² beschränkt, zusammen mit den anderen Nebengebäuden (Verteil-/Eigenstrom-/Trafostationen) darf die Grundfläche insgesamt 1.000 m² betragen. Die Modulische sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten aus Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsorientierte Fundamente (Punkt- oder Streifenfundamente) eingesetzt werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen Die maximal zulässige Höhe der Module einschließlich Tragekonstruktion, gemessen zwischen der Geländeoberkante und der Oberkante Module, beträgt 3 m. Die Unterkante muss mindestens 0,80 m über dem Boden liegen. Die maximal zulässige Höhe der Gebäude, gemessen zwischen Geländeoberkante und Oberkante Gebäude, beträgt 3 m.

2.3 Wasserempfindliche Anlagenteile Wasserempfindliche Anlagenteile müssen im Bereich von Hochpunkten oder im Bezug zum Geländeniveau, um min. 30 cm über Planungsgelände erhöht errichtet werden.

3. Baugrenze

Die überbaubare Fläche für Photovoltaikmodule und Gebäude werden durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt

4. Gestaltung baulicher Anlagen

4.1 Dachausbildung Für alle Gebäude werden Flach- oder Satteldächer mit maximal 30° Neigung festgesetzt. Dachendeckungen in Metall sind nur in matten und beschichteter Ausführung zulässig. Als Farbe ist naturrot, rotbraun, grün, grau oder braun in gedeckten Nuancen zu wählen. Alternativ ist eine extensive Dachbegrünung zulässig.

4.2 Fassaden

Durchbrüche, Lüftungsöffnungen und dergleichen müssen siedlungsabgewandt angeordnet werden. Als Fassadenfarbe ist grün, grau oder braun in gedeckten Nuancen zulässig.

4.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Fläche von 5 m² an der Einfriedung im Zufahrtbereich zulässig. Fahnenmasten und elektrische Wechselwerbeanlagen sind nicht zulässig.

5. Örtliche Verkehrsflächen

5.1 Die Grundstückszufahrten sind in den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen bis zu einer Breite von 5 m zulässig

5.2 Einfahrtbereiche des SO-Gebiets

6. Einfriedungen

Einfriedungen sind als Metallzäune, auch mit Kunststoffummantelung und Übersteigschutz zulässig. Sie dürfen eine Gesamthöhe von 2,20 m über der bestehenden natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten. Durchgehende Betonsockel sind unzulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfosten erlaubt. Die Unterkante des Zaunes ist entsprechend der Geländetopographie mindestens 20 cm über dem Boden auszuführen. Sicherungsmaßnahmen gegen Wolfsübergänge sind dann zulässig, wenn die ökologische Durchgängigkeit für Kleinere erhalten bleibt.

7. Geländeoberfläche/Grundwasserschutz

7.1 Das natürliche Geländeniveau darf maximal um 0,50 m abgegraben oder aufgeschüttet werden. Stützmauern sind unzulässig. Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Material entsprechend den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung - Ersatzbaustoff) bzw. dem Ausbuhmaterial des Planungsbereichs erfolgen. Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verweidung und Vermichtung zu schützen. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

7.2 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sicherfähiger Ausführung (Schotterrasen) herzustellen, so dass das Niederschlagsabwasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann. Für stärker befahrene Abschnitte der Sondergebietszufahrt können für Bodenbefestigungen auch Rasengittersteine oder Rasengruppenpflaster verwendet werden.

7.3 Das von den Modulen abfließende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig.



Übersichtsplan - ohne Maßstab

A. Planzeichnung



Maßstab 1:1.250



7.4 Sollte oberflächennahes Grundwasser angetroffen werden, ist bei Gründung im Grundwasserbereich (gesättigte Zone oder Grundwasserschwankungsbereich) auf verzinkte Stahlprofile zu verzichten. Es sind zinkfreie Alternativen oder flache Gründungsformen zu verwenden.

8. Landschaftspflege/Grünordnung

8.1 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.2 Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) werden den im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Eingriffen zugeordnet.

Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen durchzuführen:

- A1: Entwicklung einer Staudenfur Die Fläche zwischen Hecke und den angrenzenden Flächen in den als A1 gekennzeichneten Bereichen ist als Staudenfur zu entwickeln. Der Saum ist alle zwei Jahre im Herbst zu mähen und das Mahdgut abzuführen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.
A2: Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung Die internen Ausgleichsflächen sind in den dargestellten Bereichen mit einer Hecke aus heimischen Sträuchern zu versehen. Die Anlage der Hecke ist mit der Errichtung der Anlage, spätestens bei Beginn der darauf folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Angaben zu den zu verwendenden Gehölzen, Qualitäten und Pflanzabständen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

8.3 Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen/CEF-Maßnahmen Maßnahmen zur Vermeidung

- V1: Konsequente Vermeidung von Beeinträchtigungen des direkten Umfeldes von Baumreihen und Einzelgehölzen sowohl innerhalb der Eingriffsfläche als auch an den Rändern durch das Abstellen von Fahrzeugen, Geräten oder Baumaterial.
V2: Einhalten eines Abstands der Module von mindestens 10 Metern zu Waldrändern und Baumreihen und mindestens 5 Meter zu Heckenstreifen und Einzelbäumen.
V3: Förderung von nur selten gemähtem, extensivem und artenreichem Grünland und Magergrasen in den Randbereichen und zwischen den Modulen.
V4: Weitegehender Verzicht auf nächtliche Beleuchtung während Bauphase und Betrieb.
V5: Einhalten eines Abstandes der Module von mindestens 5 Metern zu Wegen und Ranken.
V6: Vermeidung der völligen Beschattung von Wegrändern und Ranken durch Module.
V7: Vermeidung des Verfüllens von zufällig entstandenen Gewässern (möglicher Laichplätze), vor allem in der Laichzeit von April bis August.
V8: Vermeidung jeglicher stofflichen Einträge in das Grabensystem nördlich der nordöstlichen Teilfläche.
V9: Vermeidung jeglicher Eingriffe in die Feuchtwiesenbereiche und das Grabensystem nördlich der nordöstlichen Teilfläche (Abstellen von Geräten, Material und Fahrzeugen u.a.); Durchführung einer sichtbaren Abgrenzung durch Trasserband, Bauzaun o.ä. notwendig.
V10: Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung: Zur Verhinderung der Beeinträchtigung von brütenden Vögeln ist jegliche Bauvorbereitung außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen.
V11: Durchführung der Baumaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeit (Zeitraum Mitte August bis Ende Februar).
V12: Vermeidung der Anlage von durchgängigen Hecken um die PV-Anlage (wie sogar in Leitfräden des LFU als Eingrünung von PV-Anlagen gefordert) in zu Offenland benachbarten Bereichen, da dies Verluste weiterer Reviere bei Offenlandarten verursachen kann.
V13: Konsequente Vermeidung von für Vögel gefährlichen Glaskonstruktionen bei der Konstruktion und Gestaltung von zu errichtenden Anlagen (vgl. z. B. http://www.vogelglas.info/).
V14: Konsequenter Verzicht auf jegliche Rodung von Gehölzen an Ranken sowie Planung vorhandener Ranken innerhalb der für die Module vorgesehenen Bereiche und an deren Rändern.
V15: Vogelfreundliche Gestaltung von Randbereichen der PV-Anlage mit einzelnen Gehölzen und extensiv genutzten und selten gemähten, blütenreichen Grünflächen.
V16: Förderung von nur selten gemähtem, extensivem und artenreichem Grünland und Magergrasen in den Randbereichen und zwischen den Modulen.
V17: Anlage sockelreifer Zäune und durchlässiger Zäune, um für Feldhasen und Kleintiere (auch für Laufvögel wie Fasane) eine bessere Durchgängigkeit zu erreichen und eine Barrierewirkung zu verhindern.
V18: Vermeidung von intensiver Schaf- oder Rinderbeweidung der Flächen zwischen den Modulen, da dies für Vögel und Insekten ungünstig ist. Eine extensive Beweidung mit geringer Viehdichte ist jedoch möglich.
V19: Vermeidung des Aufkommens von Neophyten während der Bauphase.

CEF-Maßnahmen

Schaffung von Blühstreifen/-flächen mit angrenzender Ackerbrache im Bereich der Flurstücke Nr. 304 (TF), 358 (TF), 366, 371 (TF), 469/3, Gem. Koppnbach. Entwicklungsziel: Entwicklung einer 4 ha großen Blühfläche in Kombination mit Ackerbrache (0,5 ha je Felderchenpaar). Für die Geltungsbereiche 2,3,4 sowie 5 werden insgesamt 4 ha benötigt.

Herstellung: streifenweise „Bewirtschaftung“ der gesamten Fläche. Anlage von Streifen mit möglichst lückiger Aussaat aus niedrigwüchsigen, autochthonen Arten wechseln dabei mit angrenzenden selbstbegründenden Brachestreifen (jährlich umgebrochen) ab. Ein gewisser Anteil Rohbodenstellen ist dabei zu erhalten. Angesichts der langgestreckten Form der in Frage kommenden Flächen sind jeweils etwa 15 Meter breite Streifen anzulegen. Die Streifen mit Selbstbegrünung sind jeweils erst im zeitigen Frühjahr umzubrechen und über den Winter als Brachen stehen zu lassen.

Pflege: - Jährliche Mahd, Schnitzeitpunkt nicht vor Juli, keine Bearbeitung der Flächen (Walzen, Abschleppen etc. zwischen 15. März und 15. Juli). Bei stark wüchsigen Flächen in den ersten Jahren möglicherweise frühere Schnitzeitpunkte sinnvoll, um eine Ausmagerung zu erreichen. - Keine vollständige Mahd der gesamten Fläche, Belassen von mindestens 5 Meter breiten Streifen (-> Brachestreifen) - Belassen von mindestens 5 Meter breiten Streifen, die erst im nächsten Jahr wieder gemäht werden (-> Förderung von Deckung im Winter/Frühjahr) - Grundsätzlich sollen bei den folgenden Maßnahmen im Regelfall keine Düngemittel und Biozide (PSM) eingesetzt werden und keine mechanische Beikrautregulierung erfolgen

Zusätzlich werden im Bereich der Flurstücke Nr. 304 und 469/3 Maßnahmen für die Verbesserung des Klebitz- und Brachvogel-Lebensraum durchgeführt.

Herstellung: Anlage von Wassermulden/Seigen mit einer Tiefe von 30cm und einer Größe von jeweils 10 x 10 Metern. Das abgegebene Material kann auf der umliegenden Fläche verteilt werden. Die Seigen sind alle zwei Jahre wiederherzustellen. Gräben, die entlang der Flächen verlaufen, sind abzuflechen

8.4 Pflege innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage Die Sondergebietsfläche ist als Grünland zu entwickeln. Der Aufwuchs ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen und das Mahgut abzuführen. Etwa drei Viertel der Fläche wird zweischürig (erster Schnitt ab 01. Juli, zweiter Schnitt ab 15. August) gemäht, das verbleibende Viertel einschürig (ab 15. August). Die Verteilung der ein- bzw. zweischürigen Teilflächen ist jährlich wechselnd anzuordnen. Alternativ ist eine Beweidung zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen. Aufkommende Neophyten (Indisches Springkraut, Herkulesstaude, Kanadische Goldrute, Japanischer Kröterich) sind auf der gesamten Fläche frühzeitig zu beseitigen

8.5 Verwendung von Regio - Saatgut Bei der Ansaat der Grünlandflächen und der Ausgleichsfläche ist Regio - Saatgut mit einem Kräuteranteil von 50 % zu verwenden.

9. Immissionsschutz

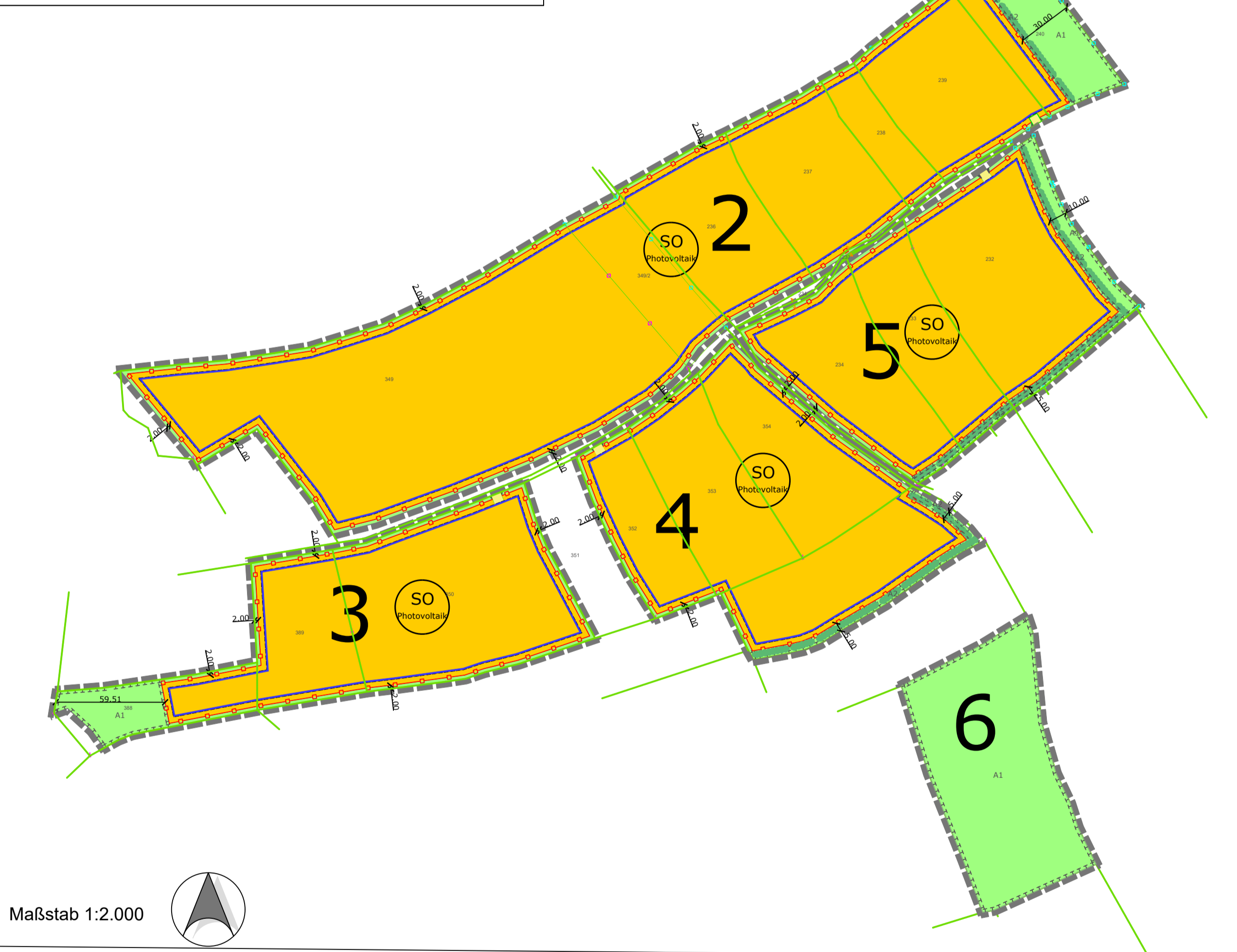
9.1 Von den Modulen darf keine störende Blendwirkung ausgehen. Verkehrsteilnehmer dürfen durch die Module nicht geblendet werden. Sollte sich nach Inbetriebnahme der Anlage eine Blendwirkung herausstellen, ist eine Abschirmung anzubringen. Diese kann entweder in Form von entsprechend dimensionierten Gehölzpflanzungen oder baulichen Maßnahmen am Zaun ausgeführt werden. Der Zaun darf dafür in notwendigem Maße am Ort der Blendschutzmaßnahme erhöht werden.

9.2 Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist unzulässig. 9.3 Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26.08.1998 in der aktuellen Fassung vom 01.06.2017 einzuhalten.

9.4 Die drei Batteriespeicher in den Feldern 3, 4 und 5 sind so anzuordnen, dass die verbauten Lüfter/Klimageräte (lauteste Abstrahlfläche der Containerhülle) - abgewandt von den Bebauungen in Koppnbach - nach Westen ausgerichtet sind.

10. Sonstige Planzeichnungen und Festsetzungen

10.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes 10.2 Vorhaben- und Erschließungsplan Entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.



Maßstab 1:2.000



CEF-Flächen: Fl.-Nrn.: 304 (TF), 358 (TF), 366, 371 (TF), 469/3, Gem. Koppnbach.

C. Hinweise / nachrichtliche Übernahme

- 1. Sollten im Zuge der Errichtung, des Betriebes oder des Abbaus der Photovoltaikanlage Schäden an Flurwegen, sowie an Grenzzeichen entstehen, sind diese Schäden durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen.
2. Sollten bei den Bauarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast bekannt werden, sind unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Img zu informieren.
3. Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt Boden Denkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 8 BayDSchG)
4. Bei der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen kann es zu Staubablagerungen auf den Modulen kommen. Diese sind vom Betreiber der Anlage entschädigungslos hinauszunehmen. Im Extremfall können Steinschläge durch rotierende Maschinen nicht ausgeschlossen werden. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Landwirtschaft auf den umliegenden Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden.
5. Die an der Anlage angrenzenden Zufahrten und Wege zu den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen müssen für die heute üblichen Landmaschinen gewährleistet bleiben. Die Bewirtschaftung darf zu keiner Zeit eingeschränkt werden.
6. Die von der Anlage ausgehenden Geräusche, wie tieffrequente vom Transformator abstrahlende Geräusche, oder der Lärm, den Wartungsarbeiten verursachen, müssen bei nächstgelegenen Wohngebäuden die in der TA Lärm genannten Anforderungen erfüllen. Bei Beschwerden über den Lärm, den der Betrieb der Anlage verursacht, kann die Gemeinde den Nachweis anhand von Immissionsmessungen nach TA Lärm und/oder der DIN 45680 fordern. Die Ergebnisse dieser Messung sind spätestens innerhalb von zwei Monaten nach Aufforderung durch den Markt Hohenwart vom Vorhabensträger kostenfrei vorzulegen. Lärmminimale Wartungsarbeiten, wie z.B. Mäharbeiten, sind nur werktags tagsüber, in der Zeit von 7:00 - 20:00 Uhr zulässig.

Flurgrenzen, Flurnummern

1,2,6 Nummerierung Geltungsbereiche

D. Verfahrensvermerke

- 1. Der Marktrat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der vom Marktrat am gebilligten Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der vom Marktrat am gebilligten Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
6. Der Markt Hohenwart hat mit Beschluss des Marktrats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Markt Hohenwart, den

1. Bürgermeister Jürgen Haindl

7. Ausgefertigt

Markt Hohenwart, den

1. Bürgermeister Jürgen Haindl

- 8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 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 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.

Markt Hohenwart, den

1. Bürgermeister Jürgen Haindl

Für die Planung:

Sulzbach-Rosenberg, den

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

E. Begründung siehe Textteil
F. Umweltbericht siehe Textteil

Quellen:
Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (Stand November 2024)
BayerAtlas (Internetdienst)
GeoDatenOnline (Internetdienst)

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Planblatt 1/2

Nr. 58 "Solarpark Hohenwart I"

Markt Hohenwart

Marktplatz 1, 86558 Hohenwart
Landkreis Pfaffenhofen a.d.Img



Vorentwurf: 15.04.2024
Entwurf: 18.09.2025
erneuter Entwurf: 05.03.2026
Endfassung:

Hinweis: Änderungen/Ergänzungen zum Stand des Entwurfs sind zur Verbesserung der Nachvollziehbarkeit farbig markiert.