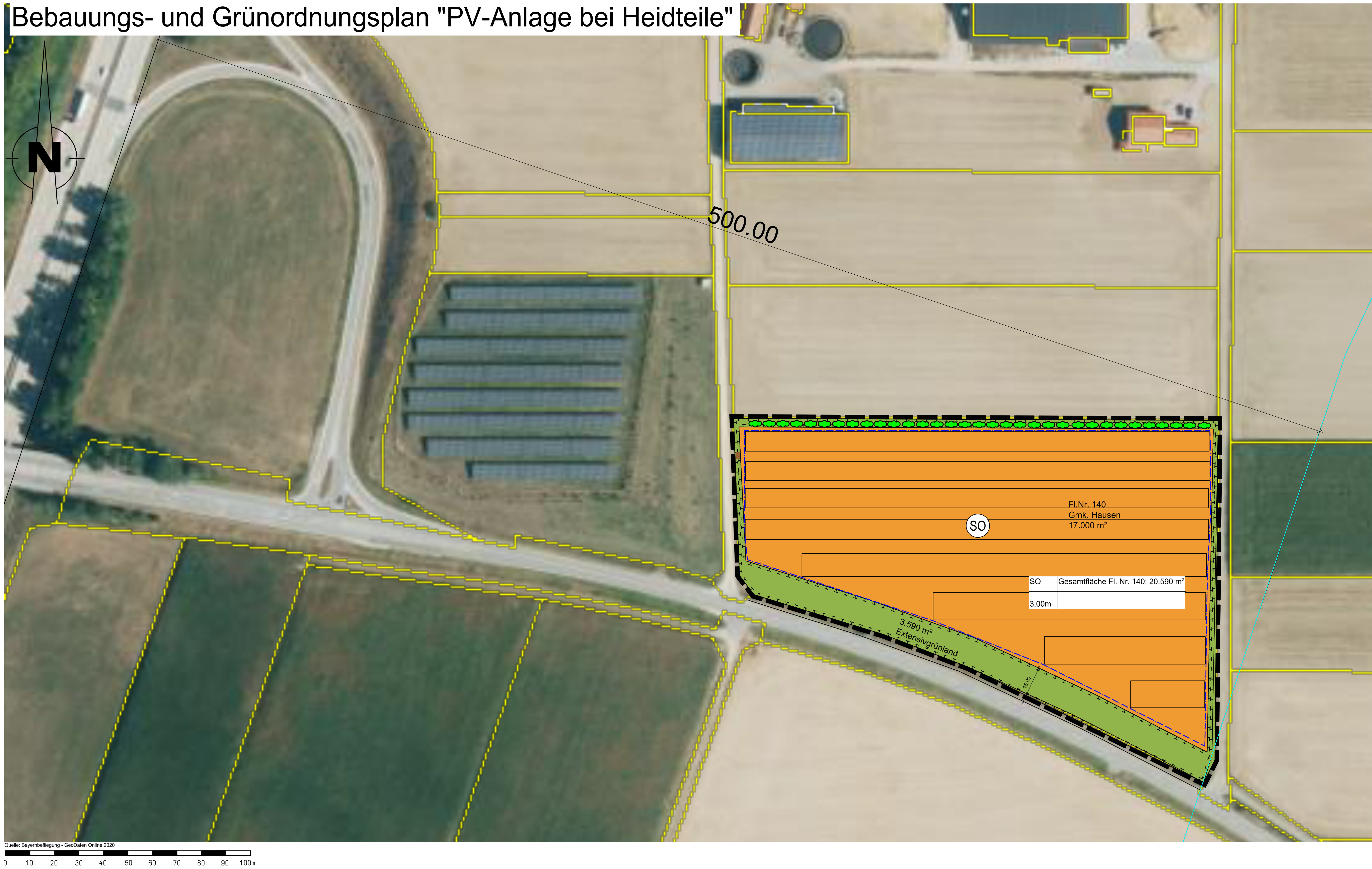
Bebauungs- und Grünordnungsplan "PV-Anlage bei Heidteile"



TEXTLICHE HINWEISE

DENKMALSCHUTZ - BODENDENKMALPFLEGE

Bodendenkmäler sind im Bereich der geplanten Sondergebietsausweisung nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten trotzdem Keramik-, Metall- oder Knochenfunde zu Tage kommen, ist dies umgehend dem Landratsamt Kelheim bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. 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. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDschG wird verwiesen.

ALTLASTEN

Die von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Flächen sind im Altlastenkataster des Landratsamtes Kelheim derzeit nicht eingetragen. Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigunngen sind im Landratsamt Kelheim zu melden.

VERMESSUNG, GRENZVERLAUF

Vor Baubeginn muss die Fläche vermessen und die Grenzverläufe sowie die Abstände festgelegt werden.

ANSCHLUSS AN DAS STROMNETZ

Die Einspeisung von der Freiflächenanlage zur Übergabestation erfolgt über 20-kV Kabel im Boden. Bei Zuleitungen über Straßen sind seperate Gestattungsverträge zu schließen. Auf den Grundstücken der A93 dürfen keine Kabel verlegt werden.

SPARTEN, FREILEITUNGEN UND GASLEITUNGEN

Vor Baubeginn muss vom Anlagenhersteller eine Spartenabfrage durchgeführt und Planauskunft mit den nötigen Sicherheitsanforderungen eingeholt und beachtet werden.

BRANDSCHUTZ

Der Betreiber der geplanten Anlage ist für die Umsetzung und Einhaltung der Belande des Kreisbrandrats verantwortlich. Die Einzäunung besteht aus einem Maschendrahtzaun, im Notfall kann sich die Feuerwehr gewaltsam an beliebiger Stelle Zugang verschaffen. Die Fläche ist über Unterhaltswege erreichbar, die Trafos werden am Rand der Anlage angeordnet.

IMMISSIONSSCHUTZ

Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer oder unzulässige Blendeinwirkungen auf Gebäude sind auszuschließen. Wird die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch Blendwirkung gefährdet oder treten unzulässige Blendungen an Gebäuden auf, hat der Anlagenbetreiber auf eigene Kosten durch geeignete Maßnahmen die Reflexionen zu beseitigen.

HAUPTWASSERLEITUNG WASSERZWECKVERBAND

Die genaue Lage der Leitung muss im Zuge der Spartenabfrage geklärt und abgesteckt werden.

RÜCKBAUVERPFLICHTUNG

Es wird auf die Rückbauverpflichtung in der Begründung hingewiesen.

ANSPRECHPARTNER / ZUGÄNGLICHKEIT

Am Zufahrtstor muss dauerhaft und deutlich ein Schild angebracht werden. Auf diesem müssen die Angaben des Ansprechspartner gelistet werden. Sollte der Betreiber eine gewaltlose Zugangsmöglichkeit für die Feuerwehr schaffen wollen, kann am Zufahrtstor ein Feuerwehrschlüsseldepot Typ 1 (nicht VdS-anerkannt vorgesehen werden.

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Hausen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 und des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 vom 20.07.2017 (BGBl I S. 2808), aufgrund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. S.132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklungen des Städtebaurechtes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1548) sowie nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für dem Freistaat Bayern (GO) in den jeweils geltenden Fassungen nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom __.__.____ den Bebauungsplan Sondergebiet "PV-Anlagen bei Heidteile" als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom __.__.____ und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung
Bebauungsplan mit: 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und 2. textlichen Festsetzungen

§ 3 Inkrafttreten
Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 BAUGB, § 1 BAUNVO)

SO — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Zweckbestimmung: SO Freiflächenphotovoltaikanlage
Zulässig sind Anlagen und Errichtungen für:
- Photovoltaikmodule (starr, ohne Nachführung) einschließlich Aufständerung
- Trafostation / Wechselrichter / Übergabestation
- Extensive Weidetierhaltung, auch für Geflügel im Bereich der Module und der Ausgleichsfläche

2.2 ZEITLICHE BEFRISTUNG UND NUTZUNG (§ 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB)

Die Nutzung der gesamten Fläche innerhalb des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes wird auf einen Zeitraum von max. 30 Jahre ab Rechtskraft der Planung beschränkt. Nach Ablauf der zeitlichen Befristung ist die Anlage innerhalb einer Frist von 6 Monaten zurückzubauen und nach den geltenden Regeln der Technik zu entsorgen. Als Folgenutzung ist eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen.

2.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

1.	2.
3.	

Nutzungsschablone
1. Gebiet mit Angaben der Nutzungsart
2. Gesamtfläche
3. maximal zulässige Anlagenhöhe über Geländeoberfläche

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen von Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen nach § 1 a BauGB). Extensives Grünland, Strauchhecke und Pflanzung autochthoner Sträucher als Strauchhecke im Bereich der Ausgleichsflächen. Beachtung der gesetzlichen Abstandsflächen

Sträucher zu Pflanzen (siehe Artenliste 4.4)

5. Sonstige Planzeichen

Anbauzone Fahrbahnrand Autobahn- 500 m

Schema zur möglichen Aufstellung der PV-Module

140 — Flurnummer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bebauung
1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
Zulässig ist die Errichtung einer gewerblich genutzten Freiflächen-Photovoltaikanlage bestehend aus Solar-Modulen auf starren Modultischen, Trafo-Stationen und weiteren Nebenanlagen bis zu einer maximal zulässigen Anlagenhöhe 3,00 m (s. a. Ziffer 2. Nutzungsschablone). Bei den Modultischen ist eine Bodenfreiheit von mindestens 0,70 m einzuhalten. Auf die Festsetzungen einer Grundflächenzahl wird verzichtet. Die Dächer der Trafostation oder Nebenanlagen dürfen nicht mit Zink, Blei oder Kupferdeckung erstellt werden.

1.2 Einfriedung
Eine Einfriedung des Geländes ist bis 2,30 m Höhe zulässig. Es ist eine Ausführung als Maschendrahtzaun 2,0 m hoch mit Übersteigschutz zulässig. Ein Abstand von mind. 0,15 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger). Die Zaunlinie muss bestehende Hecken und Ranken berücksichtigen. Die Ausgleichsflächen liegen außerhalb der Einzäunung.

1.3 Regenwasser
Sämtliches im Sondergebiet anfallendes, unverschmutzes Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück selbst breitflächig und über die belebte Bodenzone versickert. Um eine zusätzliche Retentionswirkung zu erzielen, ist die Umfahrt als unversiegelter Grunweg geplant. Es werden keine Strukturen geschaffen, die oberflächig abfließendes Niederschlagswasser sammeln und gezielt ab- oder einleiten. Alle baulichen und technischen Anlagen (insbesondere die Trafostation) ist so auszubilden, dass keine Beeinträchtigung durch wild abfließendes Wasser erfolgen kann. Trafostation und Aufschüttungen im wassersensiblen Bereich sind unzulässig.

1.4 Geländeoberfläche
Die vorhandene Geländeoberfläche wird nicht verändert.

1.5 Flächenversiegelung
Die Bodenversiegelung ist auf das unumgänglichste Maß beschränkt. Die gesamte Fläche, auch unter den Modultischen, mit Ausnahmen der Nebenanlagen und Trafostationen, wird als extensives Grünland gepflegt. Zufahrtsbereiche dürfen nur bis zu einem Abflussbeiwert von 0,6 teilversiegelt werden, was einem Schotterweg entspricht.

2. Verkehrsfläche
2.1 Private Zufahrt
Der Betreiber sieht vor, gänzlich auf Oberflächenversiegelung zu verzichten. Zufahrt auf Grünfläche als Grünweg. Für feuergefährliche Einrichtungen auf dem Gelände muss die "*Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr*" eingehalten werden.

3. Grünordnung
Um Ackerbrüter zu schonen, darf die Baufeldfreimachung nicht während der Brutzeit von März bis Juli erfolgen. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen möglichst kurzfristig umgesetzt werden. Für Gehölzpflanzungen ist die Pflanzperiode, Oktober bis April nach Fertigstellung der Anlage maßgeblich. Für die Ansaaten gilt die Vegetationsperiode April bis Oktober nach Fertigstellung der Anlage. Die Fertigstellung ist bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Kelheim zu melden, sowie ein Abnahmetermin zu vereinbaren. Eine dingliche Sicherung, die eine Handlungs- und Unterlassungsverpflichtung beinhaltet, soll als beschränkte persönliche Dienstbarkeit gem. § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in das Grundbuch eingetragen werden. Ein möglicher Aufwuchs von Neophyten wird durch geeignete Maßnahmen bekämpft. Meldung Ökoflächenkataster, die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Kompensationsflächen müssen nach Art. 9 BayNatSchG in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes von der Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden.

3.1 Grünflächen
Sämtliche Flächen - auch unter den Modulen - sowie die Ausgleichsflächen sind als extensives Grünland nach dem Biotoptyp GE herzustellen. Die Flächen sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen, dabei hat die erste Mahd frühestens ab Mitte Juni und die zweite Mahd frühestens ab Mitte August zu erfolgen. Das Mähgut ist aus den Flächen zu entfernen. Eine Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmittel ist unzulässig. Alternativ ist eine extensive Beweidung zulässig.

3.2 Ansaat
Für die Ansaat der Ausgleichsflächen ist autochthones Saatgut (Herkunfsregion HK16 / UG16 Grundmischung) mit Nachweis zu verwenden. Alternativ kann für alle Extensivwiesen auch eine Eigenentwicklung ohne Ansaat oder das Aufbringen von Naturgemischen vorgenommen werden.

4. Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung
4.1 Ausgleichsbedarf
Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus der eingezäunten Fläche, multipliziert mit dem Kompensationsfaktor. Aufgrund der Ausschlusskriterien für ungeeignete Bereiche sowie der Vermeidungsmaßnahmen auf der Anlage liegt der Kompensationsfaktor bei 0,2. Somit ergibt sich für die eingezäunte Fläche von ~ 17.000 m² x 0,2 ein Ausgleichsflächenbedarf von ~ 3.400 m². Die Ausgleichsflächen liegen außerhalb der Einzäunungen.

4.2 Ausgleichsfläche
Die Ausgleichsflächen haben zusammen eine Größe von insgesamt ~ 3.590 m².

4.3 Ausgleichsmaßnahmen
Die Ausgleichsflächen werden als extensives Grünland nach dem Biotoptyp GE hergestellt. Für die Ansaat ist artenreiches Mähgut aus Extensivwiesen in der Umgebung zu verwenden. Alternativ ist die Verwendung von Saatgut aus der Herkuftsregion UG16 / HK16 möglich.
Entwicklungsziel: Mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland (G212 nach BayKompV).
5 bis 10 Jahre.
- Ansaat von Hafer zwei Jahre lang. Ziel: Schnellere Aushagerung des Ackerlands.
- Bewuchs durch gelenkte Sukzession, Ausbringung von Spendermaterial.
- 1 xige Mahd in den ersten 2 Jahren im Herbst ab dem 15. September, Mähgut entfernen.
- Keine Düngung
- Kein Pflanzenschutz
- ab dem 3. Jahr 2 xige Mahd pro Jahr, 1. Mähgang ab 15. Juni, 2. Mähgang ab 15. Oktober

Bei jeder Mahd sollen 10-20% der Flächen in jeweils wechselnden Bereichen von der Mahd ausgespart bleiben und stehen gelassen werden. Das Mähgut ist erst nach dem Abtrocknen aus den Flächen zu entfernen, Mulchen ist unzulässig. Eine Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmittel ist unzulässig. Alternativ ist eine extensive Beweidung zulässig.
Die Entwicklungsdauer beträgt voraussichtlich 10 bis 15 Jahre.
Im Norden, entlang der Anlageneinzäunungen wird eine einreihige Strauchhecke gepflanzt.
Artenliste siehe Punkt 4.4
Die Strauchpflanzungen werden mit autochthonen Sträuchern angelegt und sollen Wildtieren Deckung bieten sowie Heckenbrüter fördern und den Sichtschutz verbessern. Es werden verpflanzte Sträucher, 2 xv., m. B, mind. 3-5 Grundtriebe, Höhe 60-100 cm mit einem Pflanzabstand von 1,5 m gepflanzt. Es sind ausschließlich standortgerechte Gehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen zu verwenden. Die Herstellungspflege für die Gehölzpflanzungen beinhaltet ein jährliches ausmähen der Pflanzfläche und die Anlage einer Einzäunung zum Schutz vor Wildverbiss. Der Wildschutzzaun ist nach 7 Jahren zu entfernen. Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Unterhaltszeitraum: Solange die PV-Anlage besteht.

4.4 Artenliste für Strauchpflanzungen
Herkunftsregion für autochthones Pflanzgut Wuchsgebiet 6.1 Alpenvorland = aut-09.00 EAB.

Pflanzqualität: Verpflanzte Sträucher 2xv., m.B, mind. 3-5 Grundtriebe, 60-100 cm, in Gruppen von 5 bis 9 Stück pflanzen.

Rhamnus cathartica	-	Purgier-Kreuzdorn
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus laevigata	-	Zweigriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Loniceara xylosteum	-	rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Frangula alnus	-	Faulbaum
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Holunder
Viburnum lantana	-	wolliger Schneeball

Pflanzqualität: Bäume Heister 2xv. mB, STU 10-12cm.

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Salix caprea	-	Salweide

Bebauungsplan

SONDERGEBIET
"PV-Anlage bei Heidteile"
Vorentwurf

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 17.07.2023 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf hat durch Auslage vom 17.07.2023 bis 18.08.2023 stattgefunden.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.____ wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom __.__.____ die Aufstellung des Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.____ festgelegt.

(Siegel) Langquaid, den __.__.____

1.Bürgermeister
Johannes Brunner

Planverfasser
Grünordnungsplan:

Ingenieurbüro Martin Huber
Dipl. Ing. für Bauwesen
Regensburger Str. 24, 84048 Mainburg
Tel: 08751 / 86 80 0 Fax: 08751 / 86 80 80, E-Mail: info@ing-huber.com

LANDSCHAFTSARCHITEKT
ERWIN FRÖSCHL DIPL. ING FH
ULMENWEG 8
93333 NEUSTADT A. D. DONAU
Tel.:09445/21117
e-mail: erfroeschl@aol.com

Hausen, 14.06.2023 / J. Herrmann

Prj.Nr.: 2023-135/BPL-VE.01

H/B = 700 / 765 (0.54m²) Allplan 2022