



## Festsetzungen durch Planzeichen

### Nutzungsschablone

Sondergebiet

SO	Zweckbestimmung: Anlage zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie Zulässig sind Kollektoren mit Unterkonstruktion, Betriebsgebäude, Übergabestation, Einfriedung	max. Höhe der Module 3,90m
0,50		



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bbauungs- und Grünordnungsplanes (13.677m<sup>2</sup>)

Baugrenze für Module und Nebenanlagen (9.275m<sup>2</sup>)

Umzäunung mit Maschendrahtzaun (10.084m<sup>2</sup>)



Entwicklung Extensivwiese mit eingelagertem Nasswiesenanteil Begrünung gemäß T 2.3 (Mähgutübertragung oder Regioaatgut); Pflege durch 2 - malige Mahd pro Jahr, erster Schnitt nicht vor 15.Juni, 2. Schnitt im September; das Mähgut ist immer abzutransportieren, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegel-mulchmähern; jährlich werden 20% der Fläche als Rückzugsbereich belassen (rotierende Brachefläche)

Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen; Pflanzung einer 3-reihigen Strauchhecke mit standortheimischen Gehölzen gemäß beigefügter Artenliste und Vorgaben in den textlichen Festsetzungen; Breite der Pflanzzone: 6,00m



Absperresbares Tor / Einfahrt



Ausführung Zufahrt als Schotterrasen

### Nachrichtliche Darstellungen, Hinweise



Fläche zum Aufstellen der Solarmodule



Biotop

### Festsetzungen durch Text

#### T1 Festsetzungen Städtebau

##### T 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bbauungs- und Grünordnungsplans umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 3730/9 der Gemarkung Taiding und ergibt sich aus der Planzeichnung.

##### T 1.2 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. § 11 Abs. 2 BauNVO. Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage sowie untergeordneter Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind (Transformator, Wechselrichter).

##### T 1.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- Maximale Modulhöhe 3,90m
- Grundflächenzahl max. 0,50;
- Zwischen den Modulreihen sind mind. 3,00m breite besonnte Streifen zu gewährleisten
- Mindestabstand zum Boden: >80cm

Benötigte Gebäude wie Trafohaus, Stromspeicher oder ähnliches sind bis zu einer Grundfläche von max. 100 m<sup>2</sup> mit einer Wandhöhe von max. 3,20m zulässig.

- Dachneigung: 0-20°
- Dachform: Satteldach, Pultdach, Flachdach

##### T 1.4 Abstandsflächen

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

##### T1.5 Einfriedungen

Das Grundstück ist mit einem Zaun plangemäß einzuzäunen. Zulässig sind Einfriedungen ohne durchlaufenden Zaunsockel. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld sollte ca. 20cm betragen. Die Einhaltung dieses Mindestabstands ist durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu gewährleisten. Zaunhöhe: max. 2,20m über Gelände. Zaunorte sind in der Bauart der Zaunkonstruktion anzupassen. Sollte durch die Photovoltaikanlage der Verkehr geblendet werden, ist der Zaun an dieser Stelle auf 4,00m zu erhöhen und es sind Textilien anzubringen.

##### T 1.6 Zeitliche Begrenzung der Nutzung und Festsetzung der Folgenutzung

Der Vorhabensträger verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde im Durchführungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag (sofern die Marktgemeinde Schöllnach eine Weiterführung der Nutzung nicht beabsichtigt) nach Aufgabe der Photovoltaikanlage zum Rückbau der Anlage. Sämtliche bauliche Konstruktionsteile sind dann zu entfernen und Bodenversiegelungen zu beseitigen. Nach Nutzungsende sind die Grundstücke wieder der landwirtschaftlichen Ackernutzung zur Verfügung zu stellen.

#### T2 Festsetzungen Grünordnung

##### T 2.1 Pflege von Modulen, Aufständerungen, Freiflächen

Die Verwendung von chemischen Mitteln bei der Pflege von Modulen und Aufständerungen ist nicht zulässig. Gleiches gilt im Hinblick auf den Einsatz von Pestiziden im Bereich der Grünflächen.

##### T 2.2 Bodenschutz

Die Bauarbeiten sind bei geeigneten Witterungsverhältnissen mit ausreichender Tragfähigkeit des Untergrunds durchzuführen oder Anlage von Baustraßen. Für die Verankerung der Module kommen Punkt-/Pfahlfundamente oder Betonauflagerungen zum Einsatz. Nach Beendigung der Bauarbeiten ist der Boden mit geeignetem Gerät (Grubber etc.) wieder aufzulockern.

##### T 2.3 Ansaaten, Anlage von Wiesenflächen innerhalb und außerhalb der Einzäunungen

Die Begrünung von Extensivwiesen und Saumstreifen erfolgt durch Aufbringen von samenhaltigem Heumulch-/ Heudruschmaterial aus der Region (Landkreis Deggendorf). Die Spenderfläche muss mindestens den Kriterien einer artenreichen Flachlandmähwiese (LRT 6510) entsprechen und frei von Neophyten sein. Die Spenderfläche ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Sollte kein geeignetes Material zur Verfügung stehen, ist eine Ansaat mit Regioaatgut (Herkunftsregion 16, Unterbayerische Hügel- und Plattenregion, Typ Frischwiese, Kräuteranteil mindestens 30%) durchzuführen. Pflege durch 2 - malige Mahd pro Jahr. Die erste Mahd ist nicht vor dem 15.Juni durchzuführen. Je Mähgang sind 20% der Fläche als Rückzugsbereich zu belassen. Alternativ ist eine Beweidung mit max. 0,8-1,0 GV/ha möglich, jedoch keine Standweide, keine Zufütterung, 2-malige Stoßbeweidung im Jahr. Sollte eine Beweidung in Erwägung gezogen werden, muss eine Beratung beim zuständigen Berater im Landratsamt bzw. beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten durchgeführt werden. Stromkabel müssen so verlegt und die Solarmodule so angeordnet sein, dass eine mögliche Verletzung der Tiere ausgeschlossen werden kann.

##### T 2.4 Gehölzpflanzungen und -pflege

Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab aus dem Herkunftsgebiet 6.1 Alpenvorland zu verwenden. Die Pflanzen für die festgesetzten Gehölzflächen sind aus der nachfolgenden Liste auszuwählen.

Liste der zu verwendenden Gehölze:

Sträucher	
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Gew. Roter Hartnigel
Corylus avellana	Hassel
Euonymus europaeus	Pflaflenhütchen
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Cornus sanguinea subsp.	Roter Hartnigel
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden: Sträucher: 3-5 Triebe, 60 - 100 cm. Die Sträucher sind jeweils gruppenweise in Gruppen von 2-5 Exemplaren je Art zu pflanzen. Pflanzweite in Gehölzpflanzungen: 1,0-1,5m. Es sind mindestens 10 verschiedene Straucharten zu verwenden. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicher zu stellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd zu reduzieren. Ein Schutz gegen Wildverbiss ist vorzusehen. Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen ist eine Umtriebszeit von mind. 8 Jahren einzuhalten. Dabei darf jährlich max. 1/4 der Gehölzfläche je Pflanzzone auf den Stock gesetzt / zurückgeschnitten werden. Ein Rückschnitt nach 10-15 Jahren, abschnittsweise auf max. 20m und nicht mehr als einem Drittel der Länge (außerhalb der Brutzeit) ist durchzuführen. Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstamm-Bäumen ist im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen zu verzichten.

##### T 2.5 Maßnahmenumsetzung

Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen hat spätestens in der an die Anlagenfertigstellung anschließenden Pflanz- bzw. Vegetationsperiode zu erfolgen (Pflanzungen vorzugsweise im Herbst und Ansaaten im Frühjahr). Ein 10-jähriges Monitoring ist zu ertelen, ebenfalls mit Zwischenberichten (im Abstand von 2 Jahren).

#### T 3 Sonstige Festsetzungen

##### T 3.1 Forstwirtschaft

Der Betreiber grenzt an forstwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Steinschlag und evtl. Verschmutzungen aus der Forstwirtschaft entschädigungslos hinzunehmen. Eine Haftung der angrenzenden Forstbewirtschafter ist ausgeschlossen und ist durch privatrechtliche Vereinbarungen zu sichern.

##### T 3.2 Landwirtschaft

Der Betreiber grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Steinschlag und mögliche Verschmutzungen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub) entschädigungslos hinzunehmen. Eine Haftung der angrenzenden Landbewirtschafter ist ausgeschlossen und ist durch privatrechtliche Vereinbarungen zu sichern. Eine Verunkrautung der Fläche während der Nutzungsdauer der Photovoltaikanlage ist zu verhindern. Der Grünlandaufwuchs ist zu entfernen.

##### T 3.3 Wassernwirtschaft

Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Öle im Bereich von Trafos und/oder der Wechselrichter) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung VawS) zu erfolgen. Die Verwendung von chemischen Mitteln bei der Pflege von Modulen und deren Aufständerungen ist nicht zulässig.

##### T 3.4 Denkmalschutz

Sollten bei den Bauarbeiten Bodendenkmäler, ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalschutz mitzuteilen. Die aufgefundenen Gegenstände sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

##### T3.5 Lärmschutz

Lärmemissionen, die von der Anlage ausgehen, sind auf ein Minimum zu beschränken. Bei hohen Lärmemissionen sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Wechselrichter und das Trafogebäude sind, um Emissionen zu vermeiden, an der zur Bebauung abgewandten Seite des Grundstücks zu errichten.

##### T3.6 Brandschutz

Etwaige Sperrvorrichtungen zum Gelände und Gebäude sind zulässig, wenn die Feuerwehr diese öffnen kann. Dies ist vom Betreiber mit dem Kreisbrandrat im Vorfeld abzustimmen. Am Zufahrtstor muss deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die Anlagen angebracht sein. Die Erreichbarkeit des verantwortlichen Ansprechpartners ist auch der örtlichen Feuerwehr mitzuteilen.

#### T 3.7 Feuerwehr

Zur geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage ist eine Zufahrt erforderlich, siehe Art. 5 der BayBO. Bei Feuerwehrzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) Ausgabe Oktober 2018 (vgl. A1MBI Nr. 12/2018 Lfd. Nr. A 2.2.1.1) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ einzuhalten. Am Zufahrtstor muss deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die bauliche Anlage angebracht sein und der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt werden. Am Zufahrtstor ist ein Feuerwehr-Schlüsseldiptych Typ 1 vorzusehen. Wegen der Besonderheiten von Photovoltaikanlagen ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 erforderlich. Der Feuerwehrplan ist der Brandschutzdienststelle zur Durchsicht und Freigabe vorzulegen. Mit Inbetriebnahme ist der Feuerwehrplan nach DIN 14095 in drei Ausfertigungen gedruckt und als PDF-Datei der Brandschutzdienststelle zu übermitteln. Neben dem nach DIN 14095 erforderlichen Angaben sollte die Leitungsführung bis zum/zu dem Wechselrichter/-n und von dort bis zum Übergabepunkt des Energieversorgungsunternehmens erkennbar sein. Eine Einweisung für die örtlich zuständige Feuerwehr hat durch den Betreiber zu erfolgen.

#### T4 Hinweise

##### T 4.1 Bayernwerk Netz GmbH

Im Bereich des Grundstücks befinden sich Freileitungen der Bayernwerk Netz GmbH. Der Schutzzonenbereich unterhalb des Kabels beträgt 5,0m bis zur Oberkante der Photovoltaikanlage. Dieser Schutzzonenbereich ist einzuhalten. Deshalb ist im Bereich unterhalb der Freileitung eine max. Höhe von 2,50m erlaubt. Vor Baubeginn hat eine Begehung mit der Bayernwerk Netz GmbH stattzufinden und sind die Schutzzonenbereiche bereits vor Baubeginn nachzuweisen. Die Detailplanung/Ausführungsplanung ist mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen. Für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. Befinden sich unsere Anlagen innerhalb der Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am Eingangstor der PV-Anlage ein Schlüsseltesor zu installieren. Die Kosten trägt der Betreiber der PV-Anlage. Den Schließzylinder stellt die Bayernwerk Netz GmbH. Um den Mastbereich ist ein Radius von mindestens 5m freizuhalten, gemessen ab Mastmittepunkt. Der ungehinderte Zugang sowie die ungehinderte Zufahrt zu den Masten muss, jederzeit, auch mit Lkw und Mobilkran gewährleistet sein. Im Bereich der Freileitung ist eine maximale Aufwuchshöhe von 2,50m erlaubt. Ansprechpartner für den Planungsbereich ist das Kundencenter Vilshofen. Die Adresse lautet: Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Vilshofen, Bahnhofstr. 3, 94474 Vilshofen, Telefon: (08541) 916-0, E-Mail: vilshofen@bayernwerk.de. Bitte wählen Sie nach der Bandsangabe die „1“. Folgende Merkblätter sind bei der Ausführung zu beachten: Merkblatt Auszug aus VDE 0210 Teil 1 und 2 Abstände und zugehörige Bestimmungen für bauliche Anlagen und Bäume im Bereich von 20-kV-Freileitungen und Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen\*

#### Präambel

Die Marktgemeinde Schöllnach erlässt aufgrund §§ 1a, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanZV) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung diesen Bbauungsplan als Satzung.

#### Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bbauungsplanes "SO Solarpark Hüterwiese" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bbauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf des Bbauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bbauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bbauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
6. Der Marktgemeinderat hat im Beschluss vom ..... den vorhabenbezogenen Bbauungsplan "SO Solarpark Hüterwiese" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Alois Oswald (Erster Bürgermeister)

7. Ausgefertigt

Schöllnach, den.....

Alois Oswald (Erster Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bbauungsplan "SO Solarpark Hüterwiese" wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bbauungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden bei der Marktgemeinde Schöllnach zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bbauungsplan 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.

Schöllnach, den.....

Alois Oswald (Erster Bürgermeister)



Vorhabenbezogener Bbauungs- und Grünordnungsplan  
"SO Solarpark Hüterwiese"  
-ENTWURF-

Entwurfsverfasser:  
Ingenieurgesellschaft Lerch & Nicolay  
Gieselbergfeld 7  
94081 Fürstentzell

Maßstab: 1:1.000  
Stand: 17.01.2024

Gemeinde:  
Markt Schöllnach  
Marktplatz 12  
94508 Schöllnach