

- Textliche Festsetzungen
- 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/ Trafostation sowie untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind.
 - Das Gebäude ist mit Pult- oder Satteldach und einer Dachneigung von max. 15° auszuführen. Zugelassen ist auch ein Flachdach mit Dachbegrünung
 - Die Außenwände des Gebäudes sind als verputzte Wände mit gedeckten Farben herzustellen.
 - Aufständungen von Solarischen sind aus Metall herzustellen. Die Gründung hat Erdträge zu erfolgen.
 - Für die Befestigung der Zufahrt und sonstigen Stell-, Lagerflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind wassergebundene Decken, Schotterrasen und ähnliches.
- Maß der baulichen Nutzung

Die Grundfläche der 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. Die Trafostation ist innerhalb der Baugrenzen in einem maximalen Abstand von 25 Metern zur Fürstenzeller Straße zu errichten.
- Bauweise

Funktionsbedingt gemäß Pflanzdarstellung
Maximale Modulhöhe: 3,50 m
- Abstandsflächen

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

- Gestaltung der baulichen Anlagen
 - Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten.
 - Die Reihen der Photovoltaikanlage sind der natürlichen Hangbewegung anzupassen.
 - Neue Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserdurchlässig als Schotterrasenflächen oder mit wassergebundener Decke zu befestigen.
 - Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer max. Höhenabweichung vom natürlichen Geländeverlauf von 0,75 m zulässig, soweit sie zur Aufstellung der Solarmodule aus technischen Gründen erforderlich sind.
 - Übergänge zwischen Auffüllungen und Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.
- Garagen und Nebengebäude

Entfällt
- Blendwirkung, elektromagnetische Felder

Elektromagnetische Felder der Anlage sind so auszuführen, dass die Schutz- und Vorsorgewerte gemäß 26 BImSchV eingehalten werden. Bei der Bauausführung der Photovoltaikanlage ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keiner Blendwirkung auf Verkehrswege und -systeme kommt. Ein Blendgutachten liegt vor.
- Einfriedigungen

Die Abstände zu den Grundstücksgrenzen sind im Plan dargestellt.
Zaunart:
Das Grundstück ist mit einem Gitterzaun plangemäß einzuzäunen. Zaunanlagen sind für Kleinsäuger durchlässig herzustellen und bodenfrei mit mindestens 20 cm Bodenabstand und einer Mindestmaschenweite von 10x15 cm zu errichten.
Zaunhöhe:
Max. 2,50 m über Gelände (Ausnahme Blendschutzzaun: max. 4,00 m).
Zaunart:
In Bauart der Zaunkonstruktion.
Sollten Blendschutzmaßnahmen durchzuführen sein sind diese an der hier zulässigen erhöhten (max. 4,00 m) Zaunanlage als Textil oder Strohmatte anzubringen.

- 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."
- Grünordnung und naturschutzfachliche Maßnahmen

Die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen sind spätestens nach einer Vegetationsperiode nach Herstellung der Funktionstüchtigkeit der Anlage zu realisieren. Der Abschluss der Maßnahmen ist der Stadt Passau zur Abnahme anzuzeigen.
- Wiesenansaat und Pflege im Bereich der Photovoltaikanlage

Im Bereich der Photovoltaikanlage wird auf dem Ackerstandort eine Grünlandansaat (autochthones Saatgut) vorgenommen. In den ersten 5 Jahren ist aufgrund des Nährstoffüberschusses der Ackerfläche eine 3 - 4-malige Mahd durchzuführen. Nach 5 Jahren kann die Mahd auf 2 - 3 pro Jahr reduziert werden. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf eine Düngung der Fläche ist zu verzichten. Alternativ kann eine Beweidung mit einer GV/ha 0,8-1,0 durchgeführt werden. 1. Schnitt nicht vor dem 15.06. Stromkabel müssen so verlegt und die Solarmodule so angeordnet sein, dass eine mögliche Verletzung von Weideteren ausgeschlossen werden kann.
- Heckenpflanzung

Zur Eingrünung der Anlage wird eine 3-reihige Hecke mit einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,0 m gepflanzt.
Pflanzqualitäten:
Sträucher: v. Str., mind. 3-5 Triebe, 60-100 cm
Es sind autochthone Sträucher aus folgender Pflanzliste zu verwenden:
Corylus avellana gemeine Hasel
Euonymus europaeus gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehdorn
Rhamnus catharticus Kreuzdorn
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Salix purpurea Purpurweide
Salix viminalis Korbweide
- Ausgleichsmaßnahmen

E3: Ausgleich auf Acker
Entwicklung eines extensiv genutzten Grünlands
Anbau einer Stickstoffzehrenden Frucht (Hafer) im 1. Jahr
Ansaat mit autochthonem Saatgut oder Mähgutübertrag
In den ersten 5 Jahren ist die Fläche auf 3 - 4 schürige Weise zur Ausmagerung zu mähen. Das Mähgut ist abzuführen.
Anschließend ist eine 2 - 3 schürige Mahd mit Mähgutabfuhr als Pflegemaßnahme durchzuführen. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 15.06. erfolgen. Auf Düngung und Pflanzenschutz ist zu verzichten.

- 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 "Merksblatt 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 Stadt Passau oder anderer Städte oder Gemeinden notwendig werden, ist dies rechtzeitig vor Baubeginn bei der Gemeinde zu beantragen. Ein entsprechender Nutzungsvertrag ist abzuschließen.
- 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 -VAwS) zu erfolgen.
- Tiefgründige Fundamente sind auf eine maximale Tiefe von 1,6 m zu beschränken; Transformatoren sind als Trockentransformatoren oder Transformatoren mit Esterfüllung auszuführen.
- Für die Reinigung der Solarmodule darf nur Wasser ohne jegliche Zusätze verwendet werden.
- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist auf den Grundstücksflächen zu verbieten.
- Das von der Photovoltaikanlage abfließende Niederschlagswasser ist breitflächig auf dem Grundstück zu versickern (§ 55 Abs. 2 WHG)
- 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 Stadt Passau wieder herzustellen.
- Entsorgung

Zum Anfall von Schadmodulen bzw. zu deren ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung sind auf Anordnung des technischen Umweltschutzes der Stadt Passau geeignete Nachweise vorzulegen.
- Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unzulässig.
Eventuelle Informationstafeln zur Solaranlage sind nur zulässig, wenn sie bezüglich Standort, Größe, Art usw. mit der Stadt Passau, Stadtplanung abgestimmt sind.
- Beleuchtung

Eine Beleuchtung der Anlage ist nicht gestattet.
- Oberboden

Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung dieser baulichen Anlage, sowie bei Veränderung der Oberfläche ausgetrieben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen und einer sinnvollen Verwertung bei Rekultivierungsarbeiten im Zuge dieser Baumaßnahme zuzuführen.
- Textliche Hinweise
- Landwirtschaft

Der Betreiber grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Steinschlag und eventuelle Verschmutzungen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub) entschädigungslos hinzunehmen. 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.
Eine Verunkrautung der überplanten Fläche während der Nutzungsdauer durch die Photovoltaikanlage ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Durch die regelmäßige Pflege soll das Auswachsen 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.
Höchstmöglicher Eingrünungen wird auf die Bestimmungen der Art. 47 und Art. 48 AGBG (Grenzabstand von Pflanzen, Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken) hingewiesen.
- Oberboden

Es wird empfohlen, bei eventueller erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung

SO₁ "Sondergebiet Photovoltaik" gem. § 11, Abs. 2 BauNVO
Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken für Wechselrichter sowie untergeordnete Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich ist.
- Maß der baulichen Nutzung

Die Grundfläche der nach Punkt 1 möglichen Gebäude darf einen Wert von je 100 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Sondergebietsfläche frei wählbar. Die Trafostation ist innerhalb der Baugrenzen in einem maximalen Abstand von 25 Metern zur Fürstenzeller Straße zu errichten.
- Bauweise, Baugrenze

Baugrenze max. Modulhöhe ca. 3,5 m
- Einfriedigungen

Zaun ohne Sockel, Abstand zu Boden min. 20 cm
 Zauntor
- Verkehrsflächen

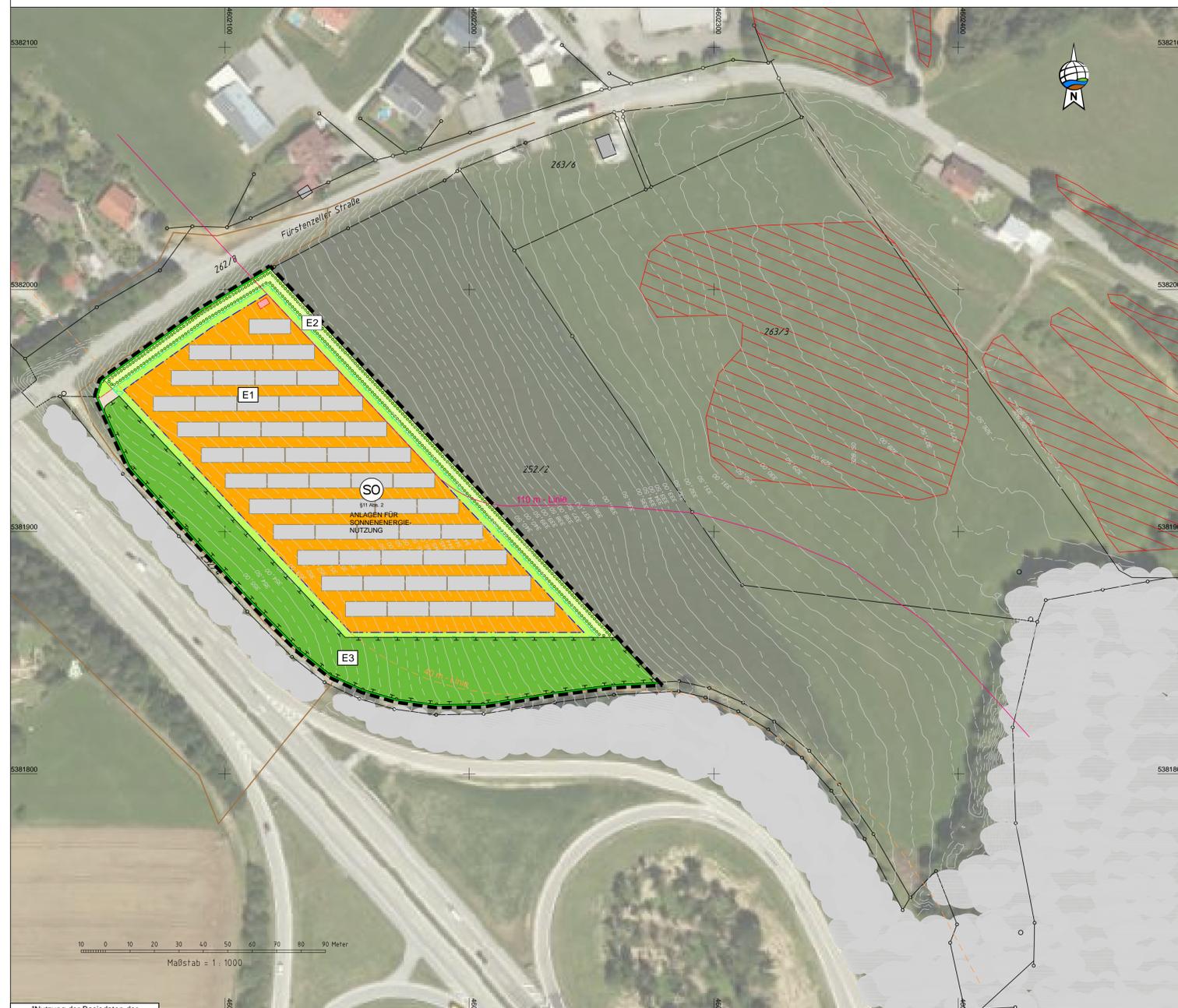
Zufahrt, privat Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich
 Standort Trafostation 40m-Linie zur Autobahn
 Schmutzwasserkanal 20m-Linie zur Zufahrt
 Biotopkartierung Bayern (nachrichtlich übernommen)
 Bestandsgehölz (außerhalb des Geltungsbereichs)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Planung

Wiesenansaat
 Heckenpflanzung
 Ausgleichsfläche
 Extensivwiese
 E1 Wiesenansaat, autochthones Saatgut, 2 - 3-schürige Mahd ohne Düngung, alt. Beweidung mit einer GV/ha 0,8-1,0
 E2 Heckenpflanzung
Aufbau eines 5m breiten Grünstreifens
- 3-reihige Hecke mit Pflanzabstand von 1,5 x 1,0 m
- autochthone Sträucher sind aus der Pflanzliste zu entnehmen
 E3 Ausgleich auf Acker:
Entwicklung eines extensiv genutzten Grünlands
Anbau einer Stickstoffzehrenden Frucht (Hafer) im 1. Jahr
Ansaat mit autochthonem Saatgut oder Mähgutübertrag
In den ersten 5 Jahren ist die Fläche auf 3 - 4 schürige Weise zur Ausmagerung zu mähen. Das Mähgut ist abzuführen.
Anschließend ist eine 2 - 3 schürige Mahd mit Mähgutabfuhr als Pflegemaßnahme durchzuführen. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 15.06. erfolgen. Auf Düngung und Pflanzenschutz ist zu verzichten.



VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB):
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Passau hat mit dem Beschluss vom „02.04.2019..beschlossen, den Bebauungsplan "SO Freiflächen-PV-Anlage Haarschedl" aufzustellen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB):
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Rathaus der Stadt Passau in der Zeit vom 17.05.2019 bis 03.06.2019 durchgeführt.

Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB):
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.05.2019 entsprechend unterrichtet und bis 03.06.2019 um Äußerung gebeten.

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB):
Der Entwurf vom 05.06.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.05.2019 bis 03.06.2019 im Rathaus der Stadt Passau 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 Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Passau hat die Änderung des Bebauungsplan "SO Freiflächen-PV-Anlage Haarschedl" am gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Passau, den

.....
Jürgen Dupper, Oberbürgermeister

Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB):
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Passau hat den Satzungsbeschluss am ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplan "SO Freiflächen-PV-Anlage Haarschedl" in Kraft getreten.

Passau, den

.....
Jürgen Dupper, Oberbürgermeister

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "SO Freiflächen-PV-Anlage Haarschedl"

Stadt: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Genehmigungsfassung: 04.06.2019

Übersichtsplan 1 : 25.000

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Geoplan, Osterhofen, auf digitaler Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung.
Ursprung:
Ausgaben 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.

Entwurfverfasser:
 GeoPlan
Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen
FON: 09932 9544-0 / FAX: 09932 9544-77
E-MAIL: info@geoplan.de

1:1000
P1904051