

Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

SO

PV-Anlage

Sondergebiet Anlagen für Sonnenenergienutzung (Photovoltaikanlagen)
Zulässig sind Photovoltaikanlagen bestehend aus Kollektoren mit Unterkonstruktion, Trafogebäude, Wechselrichter, Stromspeicher und Einfriedung

2. Maß der Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

0,50
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen

Maximale Modulhöhe 3,50m
(Gemessen ab OK natürlicher Geländeverlauf bis OK Module)
Mindesthöhe der Unterkante Modultische: 0,80m
(Gemessen ab OK natürlicher Geländeverlauf bis UK Module)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze für Module und Nebenanlagen
- Aufstellbereich für Modultische, Moduloberkante max. 3,50m
Lichter Reihenabstand zwischen Oberkante und Unterkante: mind. 3,00m
Ansaaten innerhalb des Bereiches wie unter T2.2 beschrieben

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

- Private Zufahrtsstraße als Schotterrassen, Breite: 6,00m (59m²)
- Einfahrt

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Entwicklung Extensivwiese mit eingelagertem Nasswiesenanteil
Begrünung gemäß T 2.2 (1.828 m²)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen gem. T 2.3, Pflanzung einer 3-reihigen Strauchhecke, mind. 6m breite Pflanzung, mit standortheimischen Gehölzen gem. Pflanzliste (2.582 m²)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans (13.723 m²) (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Absperrbares Tor / Einfahrt, Breite: 6,00m
- Bemaßung in m
- Umzäunung z.B. mit Maschendrahtzaun
- Aufstellung der Modultische, Nur als Südausrichtung zulässig (Keine Ost-West)
- Vorhandene Biotope
- Freileitung Elektro
- Freizuhaltende Schutzzone

Festsetzungen durch Text gem. BauGB §9

T1 Festsetzungen Städtebau

T 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs und Grünordnungsplans umfasst Teilflächen der Flurstücke Nr. 1360 und 1368 der Gemarkung Oberneureuth und ergibt sich aus der Planzeichnung.

T 1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaikanlagen) gem. § 11 Abs. 2 BauNVO. Zulässig ist die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaikanlagen) sowie untergeordneter Nebenanlagen (Transformator, Wechselrichter, Stromspeicher, Betriebsgebäude, Zunanlagen). Batteriespeicher dürfen nur für die Speicherung des vor Ort produzierten Stroms genutzt werden und nicht als Trading-Speicher.

T 1.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Maximale Modulhöhe 3,50m (Gemessen ab OK natürlicher Geländeverlauf bis OK Module/Tische)
Mindestmodulhöhe: 0,80m (Gemessen ab OK natürlicher Geländeverlauf bis UK Module/Tische)
Reihenabstand mindestens 3,00m (Senkrechter Abstand zwischen Oberkante der vordern und Unterkante der nächsten Reihe).
Grundflächenzahl max. 0,50;
Die Grundflächenzahl ist bezogen auf die eingezäunte Fläche (9.253 m² x 0,50 = 4.262,5 m² überbaubar) zu berechnen.
Die Module sind auf festaufgeständerten Tischen montiert. Die Ausrichtung erfolgt nach Süden.
Benötigte Gebäude sind bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 50m² und bei einer Wandhöhe von max. 3,20m zulässig. (Gemessen ab OK natürlicher Geländeverlauf bis Schnittpunkt Dachhaut und Wandfläche).
Batteriespeicher sind bis zu einer Grundfläche von 150 m² und bei einer Wandhöhe von max. 3,20m zulässig. (Gemessen ab OK natürlicher Geländeverlauf bis Schnittpunkt Dachhaut und Wandfläche). Somit sind Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 200 m² zulässig. Die Dachneigung darf dabei von 0-20° reichen. Zulässige Dachformen sind: Satteldach, Pultdach, Flachdach

T1.4 Einfriedungen

Das Grundstück ist mit einem Zaun (z.B. Maschendrahtzaun, grün oder verzinkt) plangemäß einzuzäunen. Zulässig sind Einfriedungen ohne durchlaufenden Zaunsockel. Maschendrahtzäune sind dabei mit einer Maschenweite von mind. 6cm zu erstellen. Der Abstand zwischen OK Boden und UK Zaunfeld soll mind. 15cm 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 und haben eine Breite von 6,00m zu betragen.

T1.5 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächen der BayBO und durch planliche und/oder textliche Festsetzungen werden keine anderen Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO zugelassen oder vorgeschrieben

T 1.6 Zeitliche Begrenzung der Nutzung und Festsetzung der Folgenutzung

Der Vorhabensträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt im Durchführungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag (sofern die Stadt Hauzenberg eine Weiterführung der Nutzung nicht beabsichtigt) nach Aufgabe der Photovoltaiknutzung (nach ca. 30 Jahren) 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. Über die Zulässigkeit der Beseitigung der gepl. Randbepflanzung nach Aufgabe der Solarnutzung entscheidet dann die untere Naturschutzbehörde auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt geltenden Regelungen. Der Rückbau ist durch eine Bankbürgschaft zu sichern.

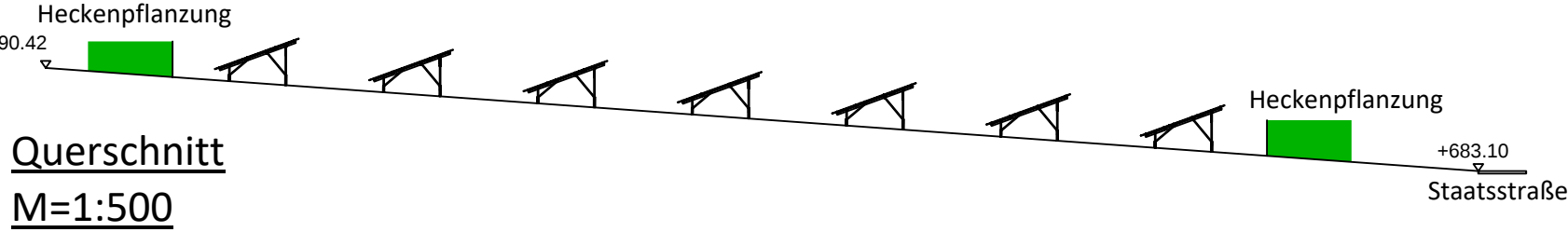
T 2 Festsetzungen Grünordnung

T 2.1 Pflege von Modulen, Aufständeringen, Freiflächen

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

T 2.2 Ansaaten, Anlage von Wiesenflächen innerhalb und außerhalb der Einzäunungen

Die Begrünung von Extensivwiesen innerhalb und außerhalb der eingezäunten Flächen erfolgt durch Aufbringen von samenhaltigem Heumulch/-Heudruschmaterial aus der Region (Landkreis Passau). Die Sponderfläche muss mindestens den Kriterien einer artenreichen Flachlandmähwiese (LRT 6510) entsprechen und frei von Neophyten sein. Die Sponderfläche ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Sollte kein geeignetes Material zur Verfügung stehen, ist eine Ansaat mit Regiosaatgut durchzuführen. Der Aufwuchs von Störanzeigern lässt sich auch bei Einsatz nicht vermeiden. Unterstützend wirkt die Mahdgutübertragung (Heudruschsaat) aus artenreichen Nachbarflächen. Vorteile dieser Methode sind bessere Anwuchserfolge, es ist keine Ausnahmegenehmigung notwendig, das Saatgut stammt aus unmittelbarer Umgebung. Außerdem ist diese Methode kostengünstiger. Zur Etablierung von Grünland ist die Umwandlung von Acker erforderlich. Dies bedeutet, dass nicht von Beginn der Bewirtschaftung an ein gleichbleibendes Pflegeregime zielführend ist. Je nach Nährstoff- und Wasserdargebot wird in den ersten drei bis fünf Jahren bei hohem Aufwuchs eine dreischürige Mahd bzw. Nachweide oder Nachmahd nach Beweidung festgesetzt. Bei geringen Aufwuchs kann auch die zweischürige Mahd ausreichend sein. Mahdtermine bei 3-schüriger Mahd: Anfang April, ab Mitte Juli und Ende September. Mahdtermine bei 2-schüriger Mahd: erster Mahdtermin nicht vor Mitte Juni
Jährlich sind 20% der Fläche als Rückzugsbereich zu belassen. Die Fläche hat jährlich zu wechseln. (Rotierende Brachfläche).
Alternativ ist eine Beweidung möglich mit max. 0,8 - 1,0 GV/ha. 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 dann so verlegt und die Solarmodule so angeordnet sein, dass eine mögliche Verletzung der Tiere ausgeschlossen werden kann.



Querschnitt
M=1:500

T 2.3 Gehölzpflanzungen und -pflege

Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial zu verwenden. Die Pflanzen für die festgesetzten Gehölzflächen sind aus der nachfolgenden Liste auszuwählen. Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:
[Liste der zu verwendenden Gehölze](#)

Baumgehölze	Strauchgehölze
Acer campestre	Amelanchier ovalis
Acer pseudoplatanus	Cornus mas
Carpinus betulus	Cornus sanguineum
Malus domestica	Corylus avellana
Prunus avium	Crataegus monogyna
Prunus domestica	Crataegus laevigata
Prunus padus	Euonymus europaeus
Quercus petraea	Prunus spinosa
Quercus robur	Rosa canina
Sorbus aria	Sambucus
Sorbus aucuparia	

Bäume: Hei., 2 x v., ob, h 122-150cm
Sträucher: v. Str., ob, 3 Tr., h 60-100cm
Die Sträucher sind jeweils gruppenweise in Gruppen von 2-5 Exemplaren je Art als 3-reihige Anpflanzung zu pflanzen. Es sind mind. 10% Bäume 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 und 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.
Bei Pflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Flächen sind die Mindestabstände lt. AGBG Art. 47 und 48 einzuhalten.

T 2.4 Maßnahmenumsetzung und Monitoring

Die Durchführung der Pflanzung der extensiven Wiesenflächen hat bereits ein Jahr vor Baubeginn zu erfolgen. Ausfälle während der Bauzeit sind zu ersetzen.
Pflanzmaßnahmen der Vermeidungsmaßnahmen hat spätestens in der an die Anlagenfertigstellung (Inbetriebnahme der Anlage) anschließenden Pflanz- bzw. Vegetationsperiode zu erfolgen (Pflanzungen vorzugsweise im Herbst und Ansaaten im Frühjahr).
Als Zeitpunkt der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen wird die erste Pflanzperiode nach in Betrieb gehen der Anlage festgesetzt.

T 2.5 Festsetzung nach § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

T3 Sonstige Festsetzungen

T 3.1 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. Eine Verunkrautung der Fläche während der Nutzungsdauer der Photovoltaikanlage ist zu verhindern. Der Grünlandaufwuchs ist zu entfernen.

T 3.2 Forstwirtschaft

Sollten Bäume vom Nachbargrundstück umfallen und Module Beschädigen oder durch andere vom angrenzenden Wald verursachte Fälle zu Schäden an den Modulen führen, so ist der Eigentümer des Waldgrundstückes nicht haftbar dafür zu machen.

T 3.3 Wasserwirtschaft

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 Aufständeringen ist nicht zulässig. Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 Abs. 1 S. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Werden bei diesen Arbeiten Stoffe in das Grundwasser eingebracht, ist anstelle der Anzeige eine Erlaubnis erforderlich, wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann (§ 49 Abs. 1 S. 2 Wasserhaushaltsgesetz). Sollte für die Bauarbeiten eine Wasserhaltung erforderlich werden, bedarf diese einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Landratsamt Passau, untere Wasserbehörde. Die Erlaubnis ist rechtzeitig vorher zu beantragen und die erforderlichen Antragsunterlagen sollten vorher mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt werden.
Die Module untereinander haben einen Mindestabstand von 4cm aufzuweisen um ein flächenmäßiges Abtropfen von Niederschlagswasser zu gewährleisten.

T 3.4 Brandschutz

Türen und Tore sind zerstörungsfrei zu öffnen. Dafür ist in Absprache mit der Feuerwehr eine Feuerwehr-Sicherheitsschleife anzubringen. Am Trafogebäude und an den Wechselrichtern sind Piktogramme und Warnhinweise anzubringen. Der Feuerwehr ist ein für die Anlage Verantwortlicher zu nennen.
Um im Falle der Umsetzung von Stromspeichern die Löschwasserversorgung sicher zu stellen, ist ein privater Löschwasserbehälter mit 50m³ innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

T 3.5 Lärmemissionen

Lärmemissionen, die von der Anlage ausgehen, sind auf ein Minimum zu beschränken. Bei hohen Lärmemissionen sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

T 3.6 Denkmalschutz

Sollten bei den Bauarbeiten Bodendenkmäler auftreten, 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.

Verfahrensvermerk

- Der Stadtrat Hauzenberg hat in der Sitzung vom 11.06.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "SO Solarpark Schneideröden" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.09.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vomhat in der Zeit vom 05.08.2025 bis 05.09.2025 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans "SO Solarpark Schneideröden" in der Fassung vom hat in der Zeit vom 05.08.2025 bis 05.09.2025 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "SO Solarpark Schneideröden" 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 Bebauungsplans "SO Solarpark Schneideröden" in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Der Bauausschuss der Stadt Hauzenberg hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan "SO Solarpark Schneideröden" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Hauzenberg, den.....

..... (Siegel)

Gudrun Donaubaue (1. Bürgermeisterin)

7. Ausgefertigt

Hauzenberg, den.....

..... (Siegel)

Gudrun Donaubaue (1. Bürgermeisterin)

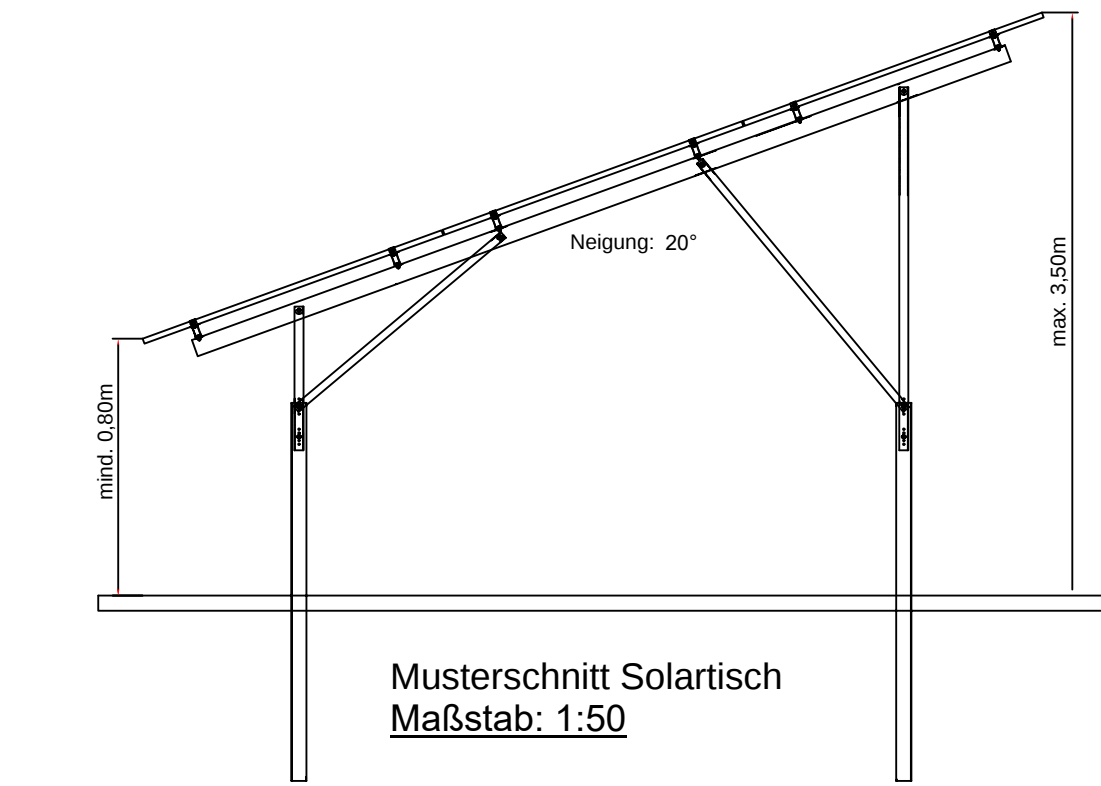
9. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "SO Solarpark Schneideröden" wurde am gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden bei der Stadt Hauzenberg zu jedermanns Einsicht bereit gehalten 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.

Hauzenberg, den.....

..... (Siegel)

Gudrun Donaubaue (1. Bürgermeisterin)

Vorhabensträger



Lageplanausschnitt Solarpark (Flur Nr. 1360 und 1368, Gemarkung: Oberneureuth)



Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan
"SO Solarpark Schneideröden"
- ENTWURF -

Entwurfsverfasser: Ingenieurgesellschaft Lerch & Nicolay für Bauwesen und erneuerbare Energien GmbH Geiselbergfeld 7 94081 Fürstentzell	Maßstab: 1:1.000 Stand: 06.10.2025
---	---------------------------------------

Stadt Hauzenberg
Marktplatz 10
94051 Hauzenberg

