

Festsetzungen durch Planzeichen

Nutzungsschablone

Sondergebiet	So	Anlagen für Sonnenenergienutzung	Bezeichnung der Nutzung max. Höhe von Solarmodulen (Ah); max. Höhe von sonstigen baulichen Anlagen (Gh)
Grundflächenzahl (GRZ)	0,5	Ah 3,20 Gh 3,80	

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes
- Baugrenze für Module und Nebenanlagen (Transformator, Wechselrichter)
- Umzäunung
- Zufahrt, Ausführung als Schotterrasen
- Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes; Einfriedungen, bauliche Anlagen, Geländeänderungen, Freizeitanlagen, Nutzung als Lagerfläche sind nicht zulässig; Ausgleichsfläche für vorhabensbedingte Eingriffe; Größe: 6.304m²; geplant auf Flurstück Nr. 198/34 Gmkg. Klautzenbach
- Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen und zur Anlage von Reptilienhabitaten bei gleichmäßiger Verteilung der einzelnen Habitatelemente auf die jeweilige Pflanzzone; Breite der Pflanzzone 5m
- A** Pflanzung einer 2-reihigen Strauchhecke mit standortheimischen Gehölzen (vorzugsweise niedrigwüchsige Dornensträucher) gemäß beigefügter Artenliste und Vorgaben in den textlichen Festsetzungen auf 25%; Steinriegel und Totholz (v.a. Wurzelstöcke aus dem zu rodenden Waldbereich) im Verhältnis 1:1 auf 25%; Saumstreifen mit periodischer Mahd auf 50%
- B** Pflanzung einer 2-reihigen Strauchhecke mit standortheimischen Gehölzen gemäß beigefügter Artenliste und Vorgaben in den textlichen Festsetzungen auf 50%; Steinriegel und Totholz (v.a. Wurzelstöcke aus dem zu rodenden Waldbereich) im Verhältnis 1:1 auf 25%; Saumstreifen mit periodischer Mahd auf 25%
- C** Pflanzung eines 2-reihigen Baum-Strauchmantels mit standortheimischen Gehölzen gemäß beigefügter Artenliste und Vorgaben in den textlichen Festsetzungen auf 25%; Steinriegel und Totholz (v.a. Wurzelstöcke aus dem zu rodenden Waldbereich) im Verhältnis 1:1 auf 25%; natürliche Sukzession auf 50%
- Erhalt von Vegetation und Standort; eine Pflege der vorhandenen Nasswiesenbrache durch jährliche Pflegemahd ist möglich
- private Grünfläche

SO	Anlagen für Sonnenenergienutzung
0,5	Ah 3,20 Gh 3,80

Übersichtsplan Vorhaben und Ausgleichsfläche

nachrichtliche Darstellungen, Hinweise

- geplante Modulordnung (schematische Darstellung); Leistung 1,34 MWP
- Kabel Mittelspannung
- bestehender Wanderweg (wird teilweise verlegt)
- Verlegung des bestehenden Wanderwegs
- Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
- im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayerns erfasster Lebensraum
- Landschaftsschutzgebiet "Bayerischer Wald"
- FFH-Gebiet 7045-371 "Oberlauf des Regens und Nebenbäche"
- Bisheriger Geltungsbereich des Bebauungsplanes "GE Fürhaupten-Nord"

Festsetzungen durch Text

T1 Festsetzungen Städtebau

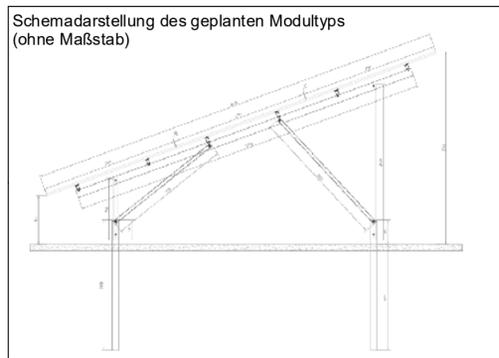
- T1.1** Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst die Flurstücke (jeweils Teilflächen) 50/4 und 50/5 Gemarkung Klautzenbach und ergibt sich aus der Planzeichnung.
- T1.2** Art der baulichen Nutzung
Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. § 11 Abs. 2 BauNVO. Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage sowie sonstiger baulicher Anlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind (Transformator, Wechselrichter).
- T1.3** Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
Maximale Modulhöhe 3,2 m.
Grundflächenzahl max. 0,5, definiert als Verhältnis des von Modulen übertraffenen Bereiches und der durch sonstige bauliche Anlagen versiegelten Fläche zur Anlagenfläche (eingezäunter Bereich).
Sonstige bauliche Anlagen sind bis zu einer Grundfläche von 50 m² je baulicher Anlage bei einer Wandhöhe von max. 3,8 m zulässig. Im Geltungsbereich sind maximal zwei flächenhafte sonstige bauliche Anlagen zulässig.
- T1.4** Abstandsflächen
Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO, soweit sich nicht aus den Festsetzungen andere Abstände ergeben.
- T1.5** Einfriedungen
Die Anlage ist mit einem verzinkten Maschendrahtzaun plangemäß einzuzäunen. Zulässig sind Einfriedungen ohne durchlaufenden Zaunsockel. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 15 cm betragen. Die Einhaltung dieses Mindestabstands ist durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu gewährleisten. Zaunhöhe: Max. 2,0 m über Gelände. Zauntore sind der Bauart der Zaunkonstruktion anzupassen.
- T1.6** Zeitliche Begrenzung der Nutzung und Festsetzung der Folgenutzung
Der Vorhabensträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt im Durchführungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag (sofern die Stadt Zwiesel eine Weiterführung der Nutzung nicht beabsichtigt) nach Aufgabe der Photovoltaik-nutzung zum Rückbau der Anlage. Sämtliche bauliche Konstruktionsteile sind dann zu entfernen und Bodenversiegelungen zu beseitigen. Nach Nutzungsende sind die Grundstücke wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen.
Über die Zulässigkeit der Beseitigung der geplanten Randbepflanzung nach Aufgabe der Solarnutzung entscheidet die untere Naturschutzbehörde auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt geltenden Regelungen. Der Rückbau kann durch eine Bankbürgschaft abgesichert werden.

T2 Festsetzungen Grünordnung

- T2.1** Pflege von Modulen, Aufständungen, Freiflächen
Die Verwendung von chemischen Mitteln bei der Pflege von Modulen und Aufständungen ist nicht zulässig. Gleiches gilt im Hinblick auf den Einsatz von Pestiziden im gesamten Geltungsbereich.
- T2.2** Bodenschutz, Oberflächenabfluss
Die Bauarbeiten sind bei geeigneten Witterungsverhältnissen mit ausreichender Tragfähigkeit des Untergrunds durchzuführen oder Anlage von Baustraßen. Für die Verankerung der Module kommen Punkt-/Pfahlfundamente zum Einsatz. Erhalt der bestehenden Geländeform. Signifikante Erhöhungen des Oberflächenabflusses sind zu vermeiden. Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück über die natürliche und belebte Bodenschichten zu versickern.
- T2.3** Wiesenflächen innerhalb der Einzäunung
Die Fläche innerhalb der Einzäunung ist als Dauergrünland zu entwickeln. Bei Ansaaten ist Regiosaatgut zu verwenden. Alternativ kann keine Begrünung mit Naturgemischen erfolgen. Die Spenderflächen müssen dabei frei von Neophyten sein und sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Pflege durch 2-3-malige Mahd pro Jahr. Je Mähgang sind 10% der Fläche als Rückzugsbereich zu belassen. Alternativ ist eine extensive 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. dem Veterinäramt sowie dem 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.
- T2.4** Gehölzpflanzungen und -pflege
Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab aus dem Vorkommensgebiet 3 Südostdeutsches Hügel- und Bergland zu verwenden. Die Pflanzen für die festgesetzten Gehölzflächen sind aus der beigefügten Liste auszuwählen. Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:
Sträucher 3-5 Triebe, 60-100 cm
Bäume als Heister, 2x v, 150-200 cm.
Die Sträucher sind jeweils gruppenweise in Gruppen von 2-5 Exemplaren je Art zu pflanzen. Pflanzweite in Gehölzpflanzungen: 1,0 – 1,5 m.
Es sind mindestens 10 verschiedene Gehölzarten zu verwenden.
Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Ein Schutz gegen Wildverbiss ist vorzusehen.
Für die festgesetzten Heckenpflanzungen ist eine Umtriebszeit von mind. 8 Jahren einzuhalten. Dabei darf jährlich max. 1/4 der Gehölzfläche je Pflanzzone auf den Stock gesetzt / zurückgeschnitten werden.
- T2.5** Errichtung eines Reptilienzaunes (Mindesthöhe 80cm) für die Zeit der Bauphase zwischen Bahnareal und Vorhabensbereich, sofern die Anlagenerrichtung in Aktivitätsphasen von
- T2.6** Entwicklung Ausgleichsfläche
Zur Erreichung des Entwicklungsziels erfolgt eine Bestandsauflichtung und Fichtenentnahme in 5-Jahresschritten. Es erfolgt eine Pflanzung von Buche (2/3) und Tanne (1/3);
Pflanzweite Buche 1,5 m x 1,0 m;
Pflanzweite Tanne 2,0 m x 2,0 m;
Pflanzqualität Buche 2/0, 30-50, Tanne 2/2, 20-40;
Pflanzmaterial gemäß Bestimmungen des Forstvermehrungsgesetzes;
Die Pflanzfläche ist gegen Wildverbiss zu zäunen, nach Erreichen des Schutzzwecks ist die Zäunung zu entfernen.
Die Maßnahme ist ein Anlage 3 dargestellt.
- T2.7** Maßnahmenumsetzung
Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen hat spätestens in der an die Anlagenfertigstellung anschließenden Pflanz- bzw. Vegetationsperiode zu erfolgen (Pflanzungen vorzugsweise im Herbst und Ansaaten im Frühjahr).
- T2.8** Grundbuchrechtliche Sicherung, Ökoflächenkataster
Mit Satzungsbeschluss ist die festgelegte Ausgleichsfläche an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt zu melden. Die Ausgleichsfläche ist darüber hinaus grundbuchrechtlich zu sichern.

zu T 2.4 Liste der zu verwendenden Gehölze:

Botanischer Name	Deutscher Name
Sträucher	
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crateagus laevigata</i>	Zweigflügel Weißdom
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera nigra</i>	Schwarze Heckenkirsche
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	Purgier-Kreuzdom
<i>Rosa canina</i>	Eigentliche Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i>	Busch-Rose
<i>Rosa pendulina</i>	Alpen-Rose
<i>Salix aurita</i>	Öhrchen-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball
Bäume	
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	Holz-Äpfel
<i>Populus tremula</i>	Aspe, Espe, Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aucuparia s. str.</i>	Gewöhnliche Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme



Präambel

Die Stadt Zwiesel erlässt aufgrund §§ 1a, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO), der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

Verfahrensvermerk

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „SO Solarpark Fürhaupten-Nord“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Zwiesel hat mit Beschluss des Stadtrates vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „SO Solarpark Fürhaupten-Nord“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB i. d. F. vom als Satzung beschlossen. Zwiesel, den

- 7. Ausgefertigt
Zwiesel, den
-
Stadt Zwiesel, 1. Bürgermeister/in
- 8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden bei der Stadt Regen 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 S.1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Regen, den

-
Stadt Zwiesel, 1. Bürgermeister/in
-
Fritz Halser (Planverfasser)

Anlage 2

Projekt:
Bebauungs- und Grünordnungsplan
SO Solarpark Fürhaupten-Nord
Stadt Zwiesel

Planinhalt:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 81 - Entwurf

Datum:
27.02.2023

Planung:

Bearbeitung:
halser, halser

Plannummer:
5140_BP_an_2

Team Umwelt Landschaft

fr tzt halser und christine pranold
dipl.ing., landschaftsarchitekten
am stadtpark 8
94469 deggenorf
telefon: 09911381433
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de



1:1.000

.....
Stadt Zwiesel, 1. Bürgermeister/in