

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)



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 3,90m
(Gemessen ab OK natürlicher Geländeverlauf bis OK Module)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Baugrenze für Module und Nebenanlagen (21.767 m²)

Aufstellbereich für Modultische, Moduloberkante max. 3,90
Ansaaten innerhalb des Bereiches wie unter T2.3 beschrieben

4. Verkehrsflächen

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

Private Zufahrtsstraße als Schotterterrasse, Breite: 6,00m



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)

Umgrenzung von 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 und Abs. 6 BauGB)
Einfriedungen, bauliche Anlagen, Geländeänderungen, Freizeitnutzung, Nutzung als Lagerfläche sind nicht zulässig;
Ausgleichsfläche für Nutzungsbedingte Eingriffe (Größe: 4.858 m²)

Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen gem. T 2.4, Pflanzung einer 3-reihigen Strauchhecke, 6m breite Pflanzung, mit standortheimischen Gehölzen gem. Pflanzliste (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen



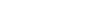
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans (29.032 m²) (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Absperrbares Tor / Einfahrt, Breite: ca. 6,20m



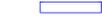
Bemaßung in m



Umzäunung z.B. mit Maschendrahtzaun (24.118 m²)



Solarmodule, geplante Anordnung



Trafogebäude, geplanter Standort

Neubau Autobahn A 94

Böschung und Grünstreifen

Fahrbahn mit Seitenstreifen und Mittelstreifen

Böschung und Grünstreifen

Festsetzungen durch Text gem. BauGB §9

T1 Festsetzungen Städtebau

T1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 599 der Gemarkung Pocking und ergibt sich aus der Planzeichnung.

T1.2 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 (Photovoltaikanlage) sowie untergeordneter Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb dieser Anlage erforderlich sind (Transformator, Wechselrichter, Stromspeicher, Betriebsgebäude, Zaunanlagen).

T1.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Maximale Modulhöhe 3,90m (Gemessen ab OK natürlicher Geländeverlauf bis OK Module/Tische)
Mindestmodulhöhe: 0,80m (Gemessen ab OK natürlicher Geländeverlauf bis UK Module/Tische)
Grundflächenzahl max. 0,50;
benötigte Gebäude sind bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 50m² und bei einer Wandhöhe von max. 4,00m zulässig. (Gemessen ab OK natürlicher Geländeverlauf bis Schnittpunkt Dachhaut und Wandfläche).

T1.4 Einfriedungen

Das Grundstück ist mit einem Zaun (z.B. Maschendrahtzaun, grün oder verzinkt) plangemäß einzuzäunen.
Zulässig sind Einfriedungen ohne durchlaufenden Zaunsockel.
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. 2,50m über Gelände inkl. Übersteigschutz.
Zaunorte sind in der Bauart der Zaunkonstruktion anzupassen und haben eine Breite von mind. 6,00m zu betragen.

T1.5 Zeitliche Begrenzung der Nutzung und Festsetzung der Folgenutzung

Der Vorhabensträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt im Durchführungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag nach Aufgabe der Photovoltaiknutzung 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. Randpflanzung nach Aufgabe der Solarnutzung entscheidet dann die untere Naturschutzbehörde auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt geltenden Regelungen.

T2 Festsetzungen Grünordnung

T2.1 Pflege von Modulen, Aufständern, Freiflächen

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

T2.2 Bodenschutz

Die Bauarbeiten sind bei geeigneten Witterungsverhältnissen mit ausreichender Tragfähigkeit des Untergrunds durchzuführen oder durch Anlage von Baustraßen. Für die Verankerung der Module kommen Rammfundamente oder Betonaufstellringe zum Einsatz.
Folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind zu beachten:
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden und eine Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen (siehe §1a BauGB, § 1 BBodSchG);
- weitestmöglicher Verzicht auf Bodenversiegelungen;
- Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenform, Einhalten der DIN 19731 und DIN 18915.
- Beschränkungen der Auswirkungen des Baubetriebes (z.B. durch eine Begrenzung des Baufeldes/Flächen schonende Anlage von Baustraßen, Verwendung von Baufahrzeugen mit geringem Bodendruck (Kettenfahrzeuge anstatt Radfahrzeuge), Vermeidung von Bauarbeiten bei anhaltender Bodenässe), Rückbau von Baustraßen und Auflockerung des Bodens.
- Planung kurzer Erschließungs- und Anfahrtswege; Verwendung durchlässiger Beläge im Bereich der notwendigen Wege.
- sorgfältige Entsorgung der Baustelle von Restbaustoffen, Betriebsstoffen etc.
- Erosionsschutz durch schnelle Wiederbegrünung und ganzjährige Vegetationsbedeckung.
- Erhalt des ökologischen Standortpotenzials während der Laufzeit der Freiflächen-Photovoltaikanlage durch Herstellung der extensiven Grünlandnutzung, bodenschonende Bearbeitung.
- Verzicht auf Bodenbearbeitung, Verzicht auf den Einsatz von synthetischen Düng- oder Pflanzenschutzmitteln.
- Berücksichtigung der DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ sowie bodenkundliche Baubegleitung im weiteren Planverfahren. Die bodenkundliche Baubegleitung ist ein wirksames Instrument, um schädliche Bodenveränderungen zu minimieren und die gesetzlichen Verpflichtungen eines jeden, der auf den Boden einwirkt, gerecht zu werden (§ 7 BBodSchG).

T2.3 Wiesenflächen innerhalb der Einzäunung

Die Fläche innerhalb der Einzäunung ist als Fläche mit dauernder Vegetationsbedeckung zu entwickeln. Pflege durch 1 bis 2-malige Mahd pro Jahr. Mulchen oder Schlegeln der Flächen ist erlaubt. Mahd ist nicht vor Mitte Juni durchzuführen. Je Mahdgang sind 20% der Fläche als Rückzugsbereich zu belassen.
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 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 zu verwenden. Die Pflanzen für die festgesetzten Gehölzflächen sind aus der nachfolgenden Liste auszuwählen:

Liste der zu verwendenden Gehölze

Baumgehölze	Feldahorn	Strauchgehölze	Gemeine Felsenbirne
Acer campestre	Bergahorn	Amelanchier ovalis	Kornelkirsche
Acer pseudoplatanus	Hambuche	Cornus mas	Cornus sanguineum
Carinus betulus	Apfel	Corylus avellana	Haselnuss
Malus domestica	Vogelkirsche	Crataegus monogyna	eingrifflicher Weißdorn
Prunus avium	Pflaume	Crataegus laevigata	zweigrifflicher Weißdorn
Prunus domestica	Traubenkirsche	Euonymus europaeus	Pflaumenhütchen (giftig!)
Prunus padus	Traubeneiche	Prunus spinosa	Schliehe
Quercus petraea	Sieleiche	Rosa canina	Hundsrose
Quercus robur	Mehlbeere	Sambucus	Schwarzer Holunder
Sorbus aria	Echte Vogelbeere		
Sorbus aucuparia			

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume: Hel., 2 x v., ob, h 122-150cm

Straucher: v. Str., ob, 3 Tr., h 60-100cm

Die Sträucher sind als 3-reihige Anpflanzung zu pflanzen.

Pflanzweite in Gehölzpflanzungen: 1,0-1,5m.

Der Baumanteil beträgt mind. 15%.

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 Entwicklungs- und Pflege sicherzustellen.
Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser und Ruderalpflanzen ist durch Mahd zu reduzieren. Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Pflanzung mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Zaun ist 7 Jahre lang nach der Pflanzung dauerhaft funktionstüchtig zu erhalten und zu unterhalten. Danach verpflichtet sich der Betreiber, den Wildschutzzaun zu entfernen. Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Errichtung der Anlage fertigzustellen. Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungs- und Pflege sicherzustellen. Die Gehölze sind in den ersten 10 Jahren (beginnend mit der Pflanzung) jährlich zu kontrollieren. Ausgefallene Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode durch die gleiche Strauchart und Herkunftsart zu ersetzen. Über die Kontrolle ist ein Bericht anzufertigen und der UNB am LRA unaufgefordert zu übersenden. Ein plenterartiger Rückschnitt der Hecke ist frühestens nach 10-15 Jahren im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen von 4m für Bäume und 2m für Sträucher ist einzuhalten.

T2.5 Maßnahmenumsetzung und Monitoring

Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen hat spätestens in der an die Anlagenerstellung (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.

T2.6 Grundbuchrechtliche Sicherung

Die Ausgleichsfläche muss nicht grundbuchrechtlich gesichert werden.

T3 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

T3.1 Landwirtschaft

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

T3.2 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 Aufständern 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 Nordsachsen, untere Wasserbehörde. Die Erlaubnis ist rechtzeitig vorher zu beantragen und die erforderlichen Antragsunterlagen sollten vorher mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt werden.

T3.3 Brandschutz

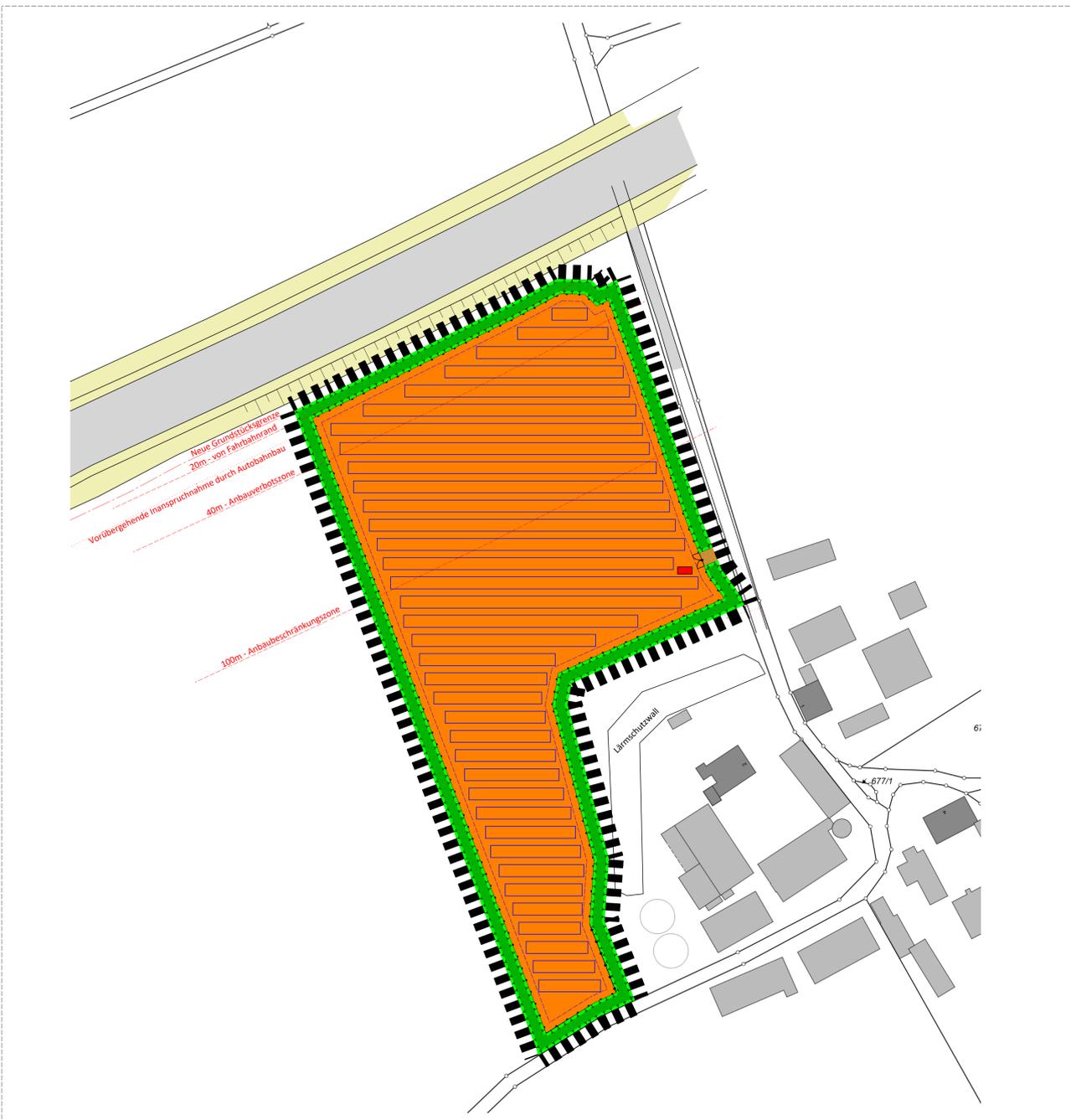
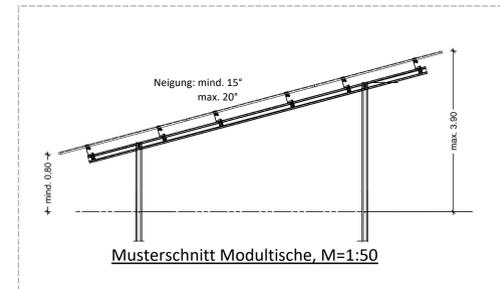
Türen und Tore sind zerstörungsfrei zu öffnen. Dafür ist in Absprache mit der Feuerwehr eine Feuerwehr-Sicherheitschließung anzubringen.
Am Trafogebäude und an den Wechselrichtern sind Piktogramme und Warnhinweise anzubringen. Der Feuerwehr ist ein für die Anlage Verantwortlicher zu nennen.
Innerhalb der Anlage sind 3m breite Korridore freizuhalten, damit die Feuerwehr auch in den hinteren Bereich gelangen kann.

T3.4 Lärmemissionen

Lärmemissionen, die von der Anlage ausgehen, sind auf ein Minimum zu beschränken. Wechselrichter und Trafogebäude sowie Stromspeicher sind von der Bebauung abgewandten Seite zu errichten.

T3.5 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.



Lageplanausschnitt Solarpark (Flur Nr. 599, Gemarkung: Pocking)

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat Pocking hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "SO Solarpark Haidzing" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans "SO Solarpark Haidzing" in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "SO Solarpark Haidzing" 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 Haidzing" in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Pocking hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan "SO Solarpark Haidzing" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Pocking, den..... (Siegel)
Franz Krah (1. Bürgermeister)
- Ausgefertigt
Pocking, den..... (Siegel)
Franz Krah (1. Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "SO Solarpark Haidzing" 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 Pocking 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.
Pocking, den..... (Siegel)
Franz Krah (1. Bürgermeister)

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan "SO Solarpark Haidzing" - VORENTWURF -

Entwurfsvorfas- ser: Planungsbüro Nicolay für Bauwesen und erneuerbare Energien
Heidestraße 21
94060 Pocking

Anlage 2
Maßstab: 1:1.000
Stand: 27.05.2024

Gemeinde: Stadt Pocking
Simbacher Straße 16
94060 Pocking