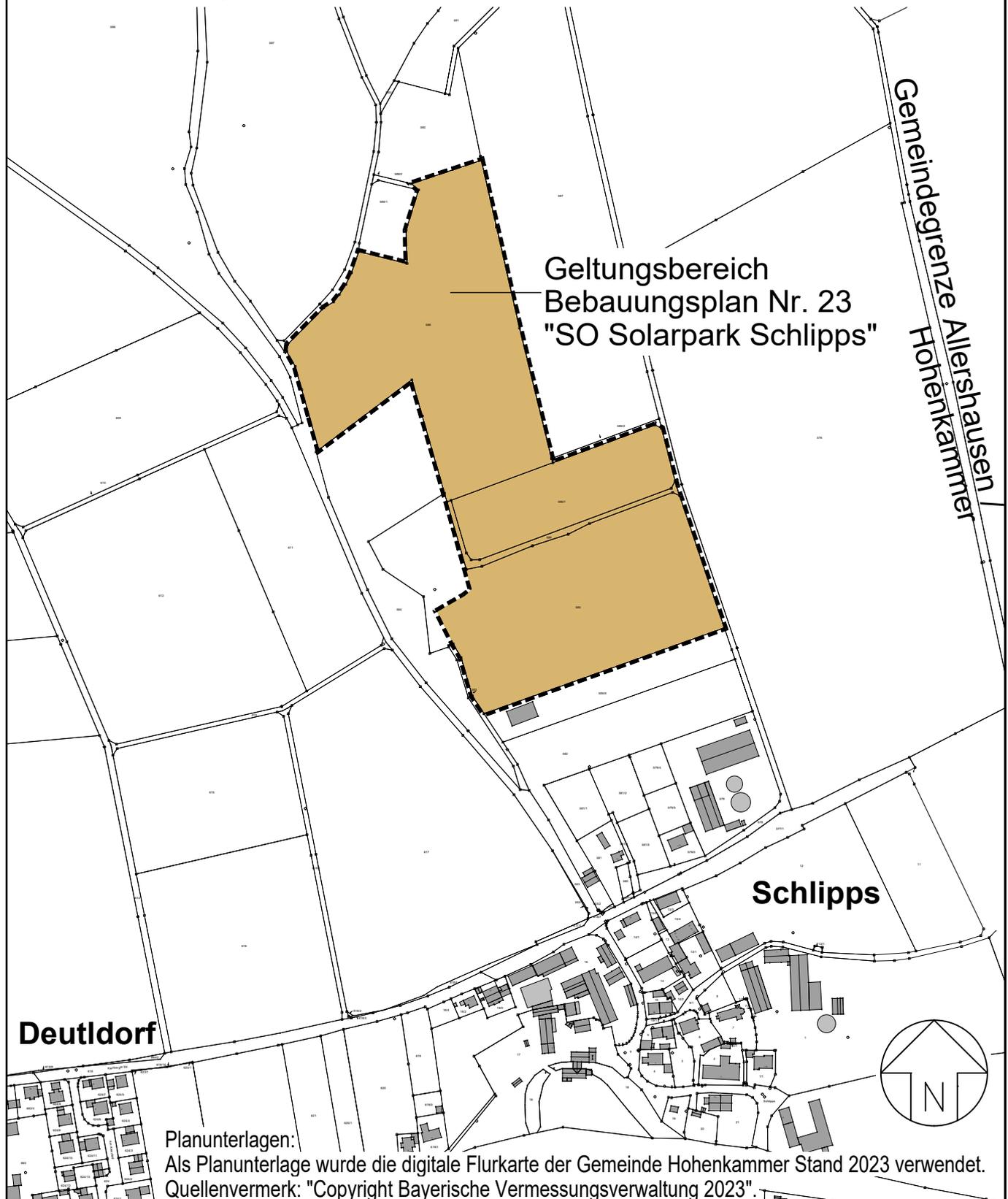


Gemeinde Hohenkammer - Landkreis Freising Bebauungsplan Nr. 23 „Sondergebiet Solarpark Schlipps“

mit integriertem Grünordnungsplan

Vorentwurf i.d.F. vom 17.12.2024

Übersichtsplan M 1 : 5.000



Planunterlagen:
Als Planunterlage wurde die digitale Flurkarte der Gemeinde Hohenkammer Stand 2023 verwendet.
Quellenvermerk: "Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung 2023".

Die Gemeinde Hohenkammer

erlässt aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2024 (BGBl. I Nr. 184) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2024 (GVBl. S. 385) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayerische Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2024 (GVBl. S. 371) und der Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 6) und der Planzeichenverordnung - PlanzV 90 - (18.12.1990), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetz -BayNatSchG- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723), diesen Bebauungsplan als Satzung.

SATZUNG

	Seite
Inhalt:	
A. Planzeichnung M 1: 1.000	3
B. Festsetzung durch Planzeichen	4
C. Hinweise durch Planzeichen	5
D. Festsetzungen durch Text	6
E. Hinweise durch Text	8
F. Verfahrensvermerke	9
Anlage: Begründung mit Umweltbericht	

Planungsstand: Vorentwurf: 17.12.2024

Planverfasser:

Gemeinde Hohenkammer

**Entwicklung und
Gestaltung
von Landschaft**

Petershauser Straße 1
85411 Hohenkammer

E G L

Neustadt 452
84028 Landshut
+49 (0)871 92393-0
landshut@egl-plan.de



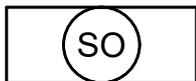
.....
1. Bürgermeister Mario Andreas Berti

B. Festsetzungen durch Planzeichen

B.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

B.1.1



Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung "Gebiet für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung und Nutzung erneuerbarer Energien, dienen, hier Freiflächen-Photovoltaik" i.V.m. Punkt D.1.1

B.1.2

SO 1
Agri-PV

Sonstiges Sondergebiet Nummer 1, Bereich Agri-PV

B.1.3

SO 2
Solarpark

Sonstiges Sondergebiet Nummer 2, Bereich Solarpark

B.2. Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

B.2.1



Baugrenze

B.3.

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

B.3.1



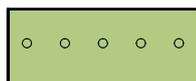
Private zu begrünende Fläche zwischen und unter den Photovoltaikmodulen und außerhalb der Gebäude mit der Zweckbestimmung: mäßig extensives Grünland, i.V.m. Punkt D.6.1

B.4.

Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

B.4.1



Entwicklung einer Strauchhecke i.V.m. Punkt D.6.2

B.5.

Sonstige Planzeichen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 24; Abs. 6 und 7 BauGB)

B.5.1



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

B.5.2



Zaunlinie, max. Höhe 2,8 m, i.V.m. Punkt D.5

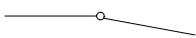
B.5.3



Abgrenzung der baulichen Nutzung

C. Hinweise durch Planzeichen

C.1. Kartenzeichen für die Flurkarten:

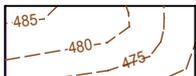
C.1.1  Bestehende Grundstücksgrenze

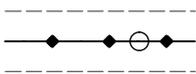
C.1.2 1682 Flur-Nummer

C.2. Kennzeichnungen:

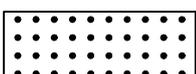
C.2.1  Maßzahlen (in Meter)

C.2.2  Vorhandene ca. Höhen in müNN
(nachrichtliche Übernahme aus Profilschnitten des Bayernatlas)

C.2.3  Höhenlinien (nachrichtliche Übernahme aus Bayernatlas)

C.2.4  Bestehende oberirdische 20 KV- Leitung mit Schutzbereich 10 m beiderseits der Leitung und Mast (nachrichtliche Übernahme aus dem Luftbild)

C.2.5  Wassersensible Bereiche, nachrichtliche Übernahme aus Bayernatlas

C.2.6  Flächen für Wald (nach Bewertung des Flächennutzungsplans und Luftbild, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans)

C.2.7  Bestehendes Feldgehölz außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, nachrichtliche Übernahme aus dem Luftbild

C.2.8  Geplante Grundstückszufahrt

C.2.9  Baumfallgrenze, im Abstand von 30 m zu den Waldflächen

D. Festsetzungen durch Text

D.1 Art der baulichen Nutzung

D.1.1 Zulässig sind folgende Anlagen und Einrichtungen: Photovoltaikmodule einschließlich Unterkonstruktion, außerdem Gebäude bzw. bauliche Anlagen, die für den technischen Betrieb einer PV-Anlage erforderlich sind, wie z.B. Trafostation, Wechselrichter, Energiespeicher.

D.2 Baurecht auf Zeit

D.2.1 Die Anlagen gemäß Punkt D.1.1 sind nur für den Zeitraum von 30 (dreißig) Jahren gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB zulässig. Als Folgenutzung für das Sondergebiet wird Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

D.3 Maß der baulichen Nutzung, Baugestaltung

D.3.1 Die maximale Grundflächenzahl GRZ nach § 19 BauNVO beträgt für das Sondergebiet 0,6. Die Grundfläche der Nebengebäude (z.B. Energiespeicher, Wechselrichter, Trafo) und der befestigten Flächen (z.B. Flächen für die Feuerwehr) darf in Summe maximal 2.000 m² betragen.

D.3.2 Die maximal zulässige Firsthöhe (höchsten Punkt der Anlagen und Gebäude über Gelände) beträgt im Bereich "SO 1 Agri-PV" entsprechend Planzeichen B.1.2 4,0 m, im Bereich "SO 2 Solarpark" entsprechend Planzeichen B.1.3 3,0 m.

D.3.3 Die Unterkante der Photovoltaikmodule ist im Bereich "SO 1 Agri-PV" entsprechend Planzeichen B.1.2 mind. 2,10 m, im Bereich "SO 2 Solarpark" entsprechend Planzeichen B.1.3 mind. 0,8 m über der Geländeoberkante zu führen.

D.3.4 Satteldachförmige Photovoltaikmodule mit der Firstrichtung Nord-Süd sind nicht zulässig.

D.4 Geländebearbeitung

D.4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes sind nicht zulässig.

D.4.2 Zur Gründung der Anlagen, die der Nutzung der Sonnenenergie dienen (Photovoltaikmodule), sind Ramm- oder Schraubgründungen zulässig, Betonstreifenfundamente sind unzulässig.

D.4.3 Der Oberboden ist in seinen Funktionen und im bestehenden Gefüge zu erhalten. Ausnahmen gelten nur für die notwendigen Leitungsgräben und Gebäudefundamente z.B. bei Trafo bzw. Wechselrichter und für die Flächen der Feuerwehrezufahrten, -aufstell- und -bewegungsflächen.

D.5 Einfriedungen

D.5.1 Als Einfriedungen sind nur Metall- oder Maschendraht- oder Gitterzäune zulässig. Mauern sind unzulässig.

D.5.2 Die maximal zulässige Höhe gemäß Planzeichen B.5.2 wird ab Oberkante des natürlichen anschließenden Geländes gemessen.

D.5.3 Einfriedungen sind ohne Sockel und Streifenfundamente auszuführen.

D.5.4 Die Zaunfeldunterkante ist mindestens 15 cm über dem Boden zu führen.

D. Festsetzungen durch Text

D.6 Grünordnung

- D.6.1 Außerhalb der Wechselrichter und Steuerungsgebäude mit Trafoanlagen, unter den Photovoltaikmodulen und als Heckensaum ist ein mäßig extensives Grünland zu entwickeln. Die Beweidung ist zulässig. Jegliche Dünge- und Pflanzenschutzmittel mit Ausnahme von Kalk sind nicht zulässig.
- D.6.2 In den Flächen mit Planzeichen B.4.1 ist eine Strauchhecke zu entwickeln. Zu verwenden sind autochthone Sträucher, Herkunftsgebiet 6.1 (Alpenvorland) gemäß Einteilung des Bundesamtes für Naturschutz; einreihig im Abstand von 1,5 m, Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm. Abstand der Strauchpflanzung zur Geltungsbereichsgrenze entlang landwirtschaftlicher Flächen beträgt 4 m, entlang der Wirtschaftswege 3 m.
Folgende Pflegemaßnahmen werden festgesetzt:
- Wildverbisschutz für 5 Jahre nach Pflanzung
- Aufkommende invasive Neophyten sind mit geeigneten Maßnahmen umgehend zu bekämpfen.
- D.6.3 Artenwahlliste Sträucher:
- Cornus mas - Kornelkirsche
 - Cornus sanguinea - Hartriegel
 - Corylus avellana - Haselnuss
 - Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 - Ligustrum vulgare - Liguster
 - Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 - Prunus spinosa - Schlehe
 - Rhamnus in Arten - Kreuzdorn, Faulbaum
 - Rosa arvensis - Feld-Rose
 - Rosa canina - Gemeine Hecken-Rose
 - Rosa rubiginosa - Wein-Rose
 - Rosa glauca - Hecht-Rose
 - Salix caprea - Sal-Weide
 - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 - Sambucus racemosa - Roter Holunder
 - Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
 - Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

E. Hinweise durch Text

E.1 Bodendenkmalpflege

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Auf die sonstigen Bestimmungen in Art. 8 BayDSchG wird hiermit ebenfalls hingewiesen.

E.2 Umweltbericht und Ausgleichsflächennachweis:

Gemäß § 2a BauGB ist ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu erstellen. Im Rahmen des Umweltberichtes werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet und so die Ergebnisse der Umweltprüfung dargestellt. Zudem wird im Umweltbericht die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit Berechnung eines evtl. notwendigen Ausgleichsflächenbedarfes dokumentiert.

E.3 Versorgungsleitungen

E.3.1 Die elektrischen Anschlüsse erfolgen mit Erdkabel.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist der örtliche Versorgungsträger rechtzeitig zu verständigen.

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

E.3.2 Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (DWA, Ausgabe 2013) zu beachten.

E.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist von Flächen der Agrarwirtschaft umgeben. Den Landwirten wird die Bewirtschaftung ihrer Grundstücke nach guter fachlicher Praxis uneingeschränkt gestattet. Daher müssen insbesondere Belästigungen durch Geruch, Staub, Lärm, Erschütterung und Steinschlag aus den landwirtschaftlich genutzten Flächen u.U. auch abends und an Sonn- und Feiertagen entschädigungslos geduldet werden.

E.5 Bodenschutz

Auf den Leitfaden des Bundesverbandes Boden e.V. BVB -Merkblatt Band 2; Bodenkundliche Baubegleitung BBB Leitfaden für die Praxis vom Bundesverband Boden e. V.; ISBN 978 -3-503 - 15436-4 wird hingewiesen.

E.6 Rückbauverpflichtung

E.6.1 Nach der Aufgabe der Nutzung sind die technischen Anlagen innerhalb von 6 Monaten vollständig zu beseitigen. Die Rückbauverpflichtung soll im städtebaulichen Vertrag verankert werden.

E.6.2 Beschädigte Module (z. B. aufgrund von Hagel oder Brand) sollten aus Gründen des vorsorgenden Bodenschutzes zeitnah von der Fläche entfernt werden, da hier eine Auslaugung von Blei oder Cadmium nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.

E.7 Mähgutabfuhr

Der Abtransport des Mähguts sollte nach Möglichkeit erst einen Tag nach der Mahd stattfinden, um z.B. Schmetterlingsraupen die Flucht zu ermöglichen.

F. Verfahrensvermerke

F.1 Aufstellungsbeschluss (2 Abs.1 BauGB)

Der Gemeinderat Hohenkammer hat in der Sitzung vom 20.06.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Bebauungsplan Nr. 23 „Sondergebiet Solarpark Schlipps“, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

F.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB):

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.12.2024 hat in der Zeit vom2024 bis2025 stattgefunden.

F.3 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB):

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.12.2024 hat in der Zeit vom2024 bis2025 stattgefunden.

F.4 Veröffentlichung (§ 3 Abs. 2 BauGB):

Der vom Bau- und Umweltausschuss gebilligte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom2025 bis2025 veröffentlicht.

F.5 Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom2025 bis2025 beteiligt.

F.6 Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):

Die Gemeinde Hohenkammer hat mit Beschluss des Gemeinderats vom2025 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom2025 als Satzung beschlossen.

Hohenkammer, den (Siegel)
1. Bürgermeister Mario Andreas Berti

F.7 Ausgefertigt

Hohenkammer, den (Siegel)
1. Bürgermeister Mario Andreas Berti

F.8 Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde 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 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Hohenkammer, den (Siegel)
1. Bürgermeister Mario Andreas Berti