Markt Tann

Flächennutzungsplan, 29. Änderung
und
Bebauungsplan mit Grünordnung

„Sondergebiet Photovoltaikpark Jetzelsberg“

Begründung

Verfahrensstand

Entwurf zu den Verfahren gemäß
§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Planungsträger

Markt Tann
Marktplatz 6
84367 Tann

Bearbeitung

planwerkstatt karlstetter
Dipl.Ing. Martin Karlstetter
Ringstr. 7
84163 Marklkofen
tel 08732-2763
Karlstetter-Marklkofen@t-online.de

Stand
22.10.2026

Inhalt

1 Planungsanlass ... 3

2 Planungsziele ... 3

3 Rahmenbedingungen und Vorgaben ... 3

3.1 Lage im Raum ... 3
3.2 Naturräumliche Situation ... 4
3.3 Landschafts- und siedlungsstrukturelle Ausgangssituation ... 5
3.4 Planungsrechtliche Vorgaben ... 5
3.5 Schutzgebiete und geschützte Objekte ... 6
3.6 Weitere Vorgaben ... 7

4 Begründung der Festsetzungen ... 8

4.1 Standortwahl ... 8
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (T1) ... 8
4.3 Wasserwirtschaft ... 9
4.4 Blendschutz (T3) ... 9
4.5 Grünordnung (T4) ... 10
4.6 Rückbauverpflichtung und nachfolgende Flächennutzung (T5) ... 10

5 Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung ... 10

Eingriffsvermeidung und Kompensation Landschaftsbild ... 11

6 Auswirkungen der Planung ... 11

7 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ... 12

8 Weitere Erläuterungen ... 12

9 Flächenbilanz ... 13

Umweltbericht

1 Planungsanlass

Rund 400 m nördlich des Ortsrandes von Tann, nördlich des Weilers Jetzelberg soll auf Basis eines Bebauungsplans ein Sondergebiet mit einer Geltungsbereichsgröße von 6,58 ha für die angestrebte Nutzung als Freiflächen-Photovoltaikanlage ausgewiesen werden.

2 Planungsziele

Die Gemeinde verfolgt mit dem Bebauungsplan folgende Entwicklungsziele:

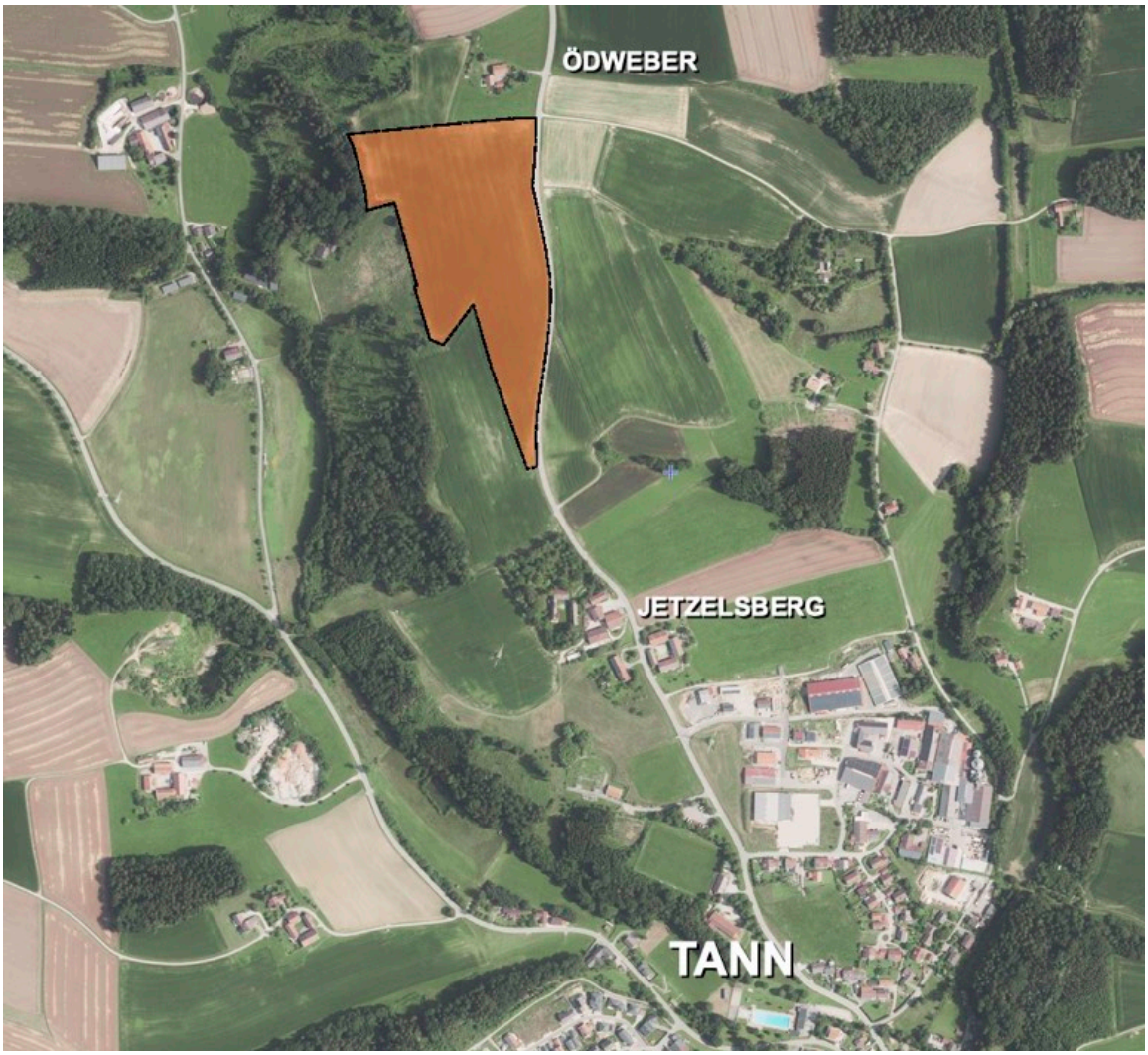
- Stärkung der **dezentralen, regenerativen Energiegewinnung** im Gemeindegebiet und Beitrag zur nationalen Klimastrategie und Energieversorgungssicherheit
- **Verminderung von Bodenerosion** durch Umwandlung von Ackerflächen in Hanglage mit Erosionstälchen in Dauergrünland
- Bestmögliche **Einbindung in die Landschaft** durch Wahl eines wenig einsehbaren Standorts und Eingrünu1ngsmaßnahmen
- Verbesserung der **landschaftlichen** Biodiversität durch Vermeidungs- und Eingrünungsmaßnahmen

3 Rahmenbedingungen und Vorgaben

3.1 Lage im Raum

Der Markt Tann liegt im südlichen Teil des Landkreises Rottal-Inn. Nach dem Regionalplan der Region 13 ist der Markt Tann als Kleinzentrum eingestuft.

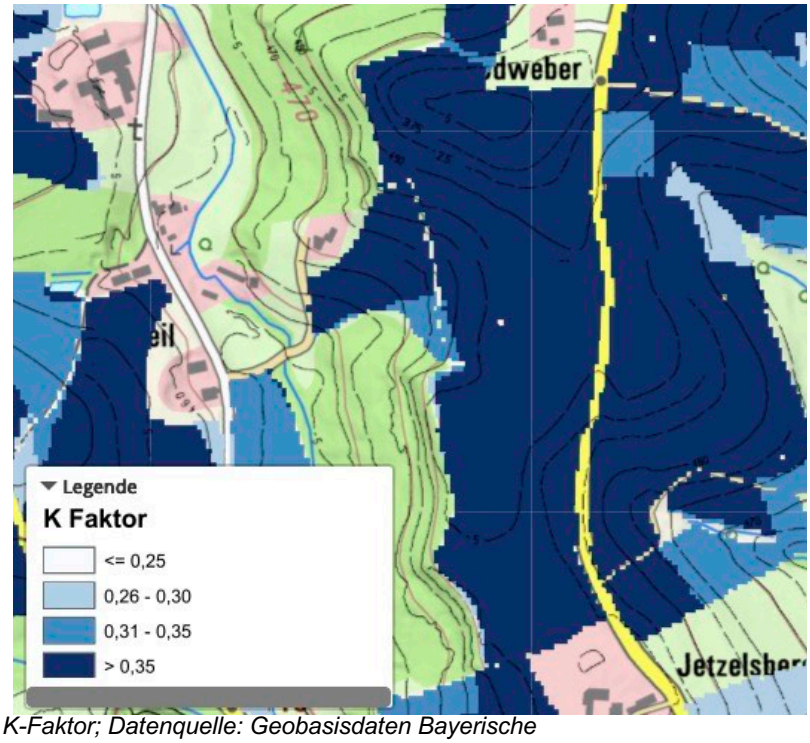
Der Geltungsbereich befindet sich nördlich des Weilers Jetzelsberg, ca. 400 m nördlich des Ortsrandes von Tann. Er umfasst das Flurstück Nr. 1891/1 und Teilflächen des Flurstücks Nr. 1871, Gemarkung Zimmern. Das Gebiet ist über die Staatsstraße 2090 an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de

3.2 Naturräumliche Situation

Naturraum	060 Isar-Inn-Hügelland
Geländegestalt	schwach ausgebildete Kuppenlage; überwiegende Fläche mäßig nach Westen oder Süden geneigt (ca. 3,5 %), Teilfläche auf Fl.Nr. 1891/1 stark nach Westen oder Südwesten geneigt (ca. 16%)
Geologischer Untergrund	überwiegende Fläche Lößlehm, pleistozän; Teilfläche auf Fl.Nr. 1891/1 und nordwestlicher Teil von Fl.Nr. 1871 Kies, Quarz-dominiert, sandig der Oberen Süßwassermolasse
Böden	• fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff bzw. aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Teilfläche auf Fl.Nr. 1891/1 und nordwestlicher Teil von Fl.Nr. 1871) • Böden mit leicht unterdurchschnittlicher Bonität Acker-/ Grünlandzahl zwischen 42 und 46 • ackerbaulich genutzte Böden mit sehr hohem Erosionsrisiko in hängigem Gelände (Bodenerodierbarkeitsfaktor > 0,35)



K-Faktor; Datenquelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de und Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft; https://abag.lfl.bayern.de

Wasser	keine Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereichs vorhanden; Entwässerung über überwiegend bewaldeten Hang in den Duschlbach (Einzugsgebiet Tanner Bach)

3.3 Landschafts- und siedlungsstrukturelle Ausgangssituation

Aktuelle Struktur und Nutzung im Geltungsbereich

geplantes Sondergebiet	fast ausschließlich Landwirtschaft (Acker); nur am nordwestlichen Rand Waldfläche geringfügig ausgreifend

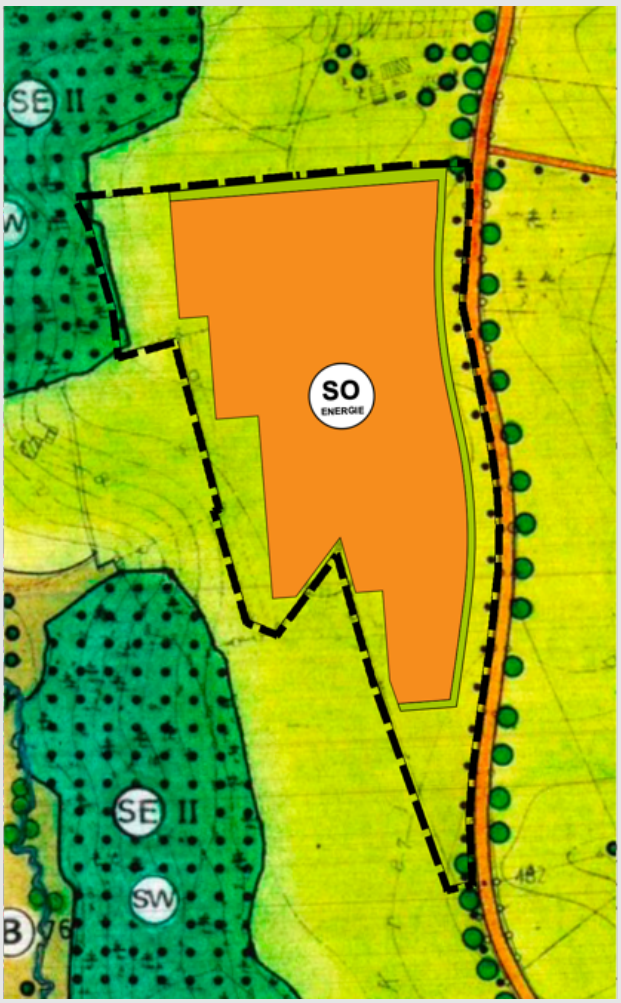
Angrenzende Nutzung

Westen	Nordteil: Wald; Mittelteil: Brache; Südteil: Landwirtschaft (Acker)
Norden	Westteil: Acker; Ostteil: Grünland, bewohntes Einzelanwesen
Osten/Süden	St2090, dahinter Landwirtschaft (Acker)

3.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Landesentwicklungs-programm Bayern	Ziel 6.2.1: verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien Grundsatz 6.2.3: Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen möglichst auf vorbelasteten Standorten

	Grundsatz 5.4.1: Keine Inanspruchnahme hochwertiger Böden für andere Nutzungen Lage in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf
Regionalplan (Region Landshut,13)	Nahbereich des Kleinzentrums Tann; keine flächenspezifischen Aussagen (Vorranggebiete etc.)
aktueller Flächennutzungsplan	Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, der den gesamten Geltungsbereich als Flächen für die Landwirtschaft darstellt, wird parallel zum Bebauungsplan-verfahren geändert (29. Änderung). Die 29. Änderung definiert für den Vorhabenbereich die Nutzungen „Sondergebiet Erneuerbare Energien“ mit Eingrünung sowie diesen umgebend Flächen für die Landwirtschaft.
sonstige Vorgaben	PV-Förderkulisse EEG § 37: benachteiligtes Gebiet i.S. des EEG



Auszug Flächennutzungsplan 29. Änderung, M 1 : 5.000

3.5 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Schutzgebiete i.S. des BNatSchG/BayNatSchG	im Geltungsbereich nicht vorhanden

wasserwirtschaftliche Schutzgebiete	im Geltungsbereich und im Wirkraum nicht vorhanden
Boden-/Baudenkmäler	im Geltungsbereich und im Wirkraum der geplanten Anlage nicht vorhanden
andere Schutzgebiete	im Geltungsbereich nicht vorhanden

3.6 Weitere Vorgaben

Biotopkartierung	keine kartierten Biotope innerhalb des Geltungsbereichs; Biotope Nr. 7643-0223-00, 7643-0223-002, 7643-0223-003 und 7643-0223-003 (teils feuchte Laubwälder) 50 bis 130 m von der Geltungsbereichsgrenze entfernt



Biotope der Biotopkartierung Flachland; Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de und Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de

Arten- und Biotopschutzprogramm	keine flächenspezifischen Ziele und Maßnahmen
Informationen LfU Hochwasserrisiken	kleine Hinweise
Ökoflächenkataster LfU	keine Eintragungen im Geltungsbereich und näheren Umfeld

4 Begründung der Festsetzungen

4.1 Standortwahl

Es ist ein übergeordnetes Ziel der Raumordnung, erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen (vgl. LEP 6.2.1 Z), um den Anteil der erneuerbaren Energien am bayerischen Stromverbrauch zu erhöhen. Diesem übergeordneten Ziel dient das geplante Vorhaben. § 2 EGG 2023 stellt fest, dass die Errichtung und den Betrieb von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien im überragenden öffentlichen Interesse liegen und der öffentlichen Sicherheit dienen. Damit erlangt das Planungsziel ein noch deutlich höheres Gewicht.

Nach dem Grundsatz 6.2.3 des Landesentwicklungsprogrammes sollen Freiflächen-Photovoltaikanlagen allerdings möglichst auf vorbelasteten Standorten errichtet werden. Bei dem gewählten Standort handelt es sich nicht um eine vorbelastete Fläche im landesplanerischen Sinne, weshalb die Planung in Konflikt mit dem genannten Grundsatz steht. Die geplante Anlage befindet sich jedoch in einer nur bedingt einsehbaren Lage. Der Standort wird bezugnehmend auf die Hinweise zur Standortwahl des BayStWBV (Hinweise „Standorteignung, 12.03.2024) als überwiegend geeignet beurteilt. Nach den dort definierten Kriterien ist der Geltungsbereich nicht als Ausschluss- oder Restriktionsfläche zu bewerten.

Mit der Wahl einer stark erosionsgefährdeten Hanglage kann ein wesentlicher Beitrag zum Erosionsschutz und zur Bodenregeneration geleistet werden. Das Ziel der nachhaltigen Sicherung des Schutzguts Boden und dessen Ertragskraft wird durch die geplante Nutzung besser gesichert, als durch die aktuell vorherrschende Ackernutzung. Direkte und indirekte Eingriffe in naturschutzfachlich wertvolle Lebensräume werden vollständig vermieden. die Verringerung von Unterhalb angrenzende, z.T. biotopkartierte Laubwaldbestände

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (T1)

Das Sondergebiet ist zur Nutzung erneuerbarer Energien nach der jeweils gültigen Fassung des EEG vorgesehen. Die geplanten Elemente für die PV-Anlage werden überwiegend satteldachförmig angeordnet. Die Tische werden mit einer geeigneten Neigung nach Westen und Osten ausgerichtet und auf dem bestehenden Gelände ohne Fundamente aufgeständert. Damit können Eingriffe in den Boden minimiert und spätere Rückbaumaßnahmen optimiert werden. Durch die Festsetzung wirkstabiler Korrosionsschutzlegierungen wird einer sukzessiven Belastung des Bodens mit Zink vorgebeugt. Neben den PV-Tischen werden Wechselrichter und Trafostationen (letzter nur in SO_2) als betriebsnotwendige, technische Anlagen zugelassen.

Die Festsetzung zur ausschließlichen Verwendung wirkstabiler Korrosionsschutz-legierungen (z.B. Zink-Magnesium-Aluminium-Legierungen) für Ramm- bzw. Bohrprofile sowie schwermetallfreier Module dient dem vorbeugenden Boden- und Grundwasser-schutz (v.a. der Vermeidung von erhöhten Zinkbelastungen).

Im Hinblick auf einen besseren Ausgleich von Schwankungen in der Stromversorgung sollen SO_2 in Anlagen zur Stromspeicherung zugelassen werden. Zur Vermeidung von Vandalismus und aus versicherungsrechtlichen Gründen werden Zaunanlagen und Masten für Überwachungskameras zugelassen.

Um auch geringfügige Lärmbelästigungen der nördlich benachbarten Wohnbebauung zu vermeiden, wird ein Mindestabstand von 100 m für Wechselrichter festgesetzt. Die übrigen geräuschemittierenden Anlagen (Trafo, Speicher) sind auf SO_2 beschränkt und sind somit über 200 m vom Immissionsort entfernt.

Die Breite der PV-Tische beträgt ca. 7 + 7 m. Die Abstände zwischen den Tischreihen sind nach aktuellem Belegungskonzept zwischen 5 m breit und werden als Mindestmaß festgesetzt, um eine ausreichende Infiltration des Bodens und Belichtung der Vegetation zu ermöglichen. Die Höhe der PV-Tische und der Nebengebäude wird entsprechend üblichen technischen Ausführungen und in Anpassung an die Geländesituation auf maximal 3,00 m begrenzt, der Bodenabstand auf minimal 0,80 m.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,55 für die Modultische (Horizontalprojektion) ermöglicht eine optimale Ausnutzung der Sonneneinstrahlung und gleichzeitig eine ausreichende Offenlandfläche für Infiltration und Abflussbremsung.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind mit Ausnahme kleinerer Geländeanpassungen für den höhengleichen Anschluss von Nebengebäuden aus betriebstechnischen Gründen nicht erforderlich und werden im Hinblick auf die Erhaltung der natürlichen Topographie und der einfachen Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Folgenutzung ausgeschlossen.

Die Festsetzung zur Zaunhöhe entspricht den haftungs- und versicherungsrechtlich gebotenen Maßgaben. Ergänzend festgesetzt sind Maßnahmen zur Gewährleistung der biologischen Durchgängigkeit für Kleintiere entsprechend den Kriterien des einschlägigen Rundschreibens des BayStWBV (Stand 10.12.2021).

Zu den nordwestlich benachbarten Waldbeständen wird bei der Definition des Baufensters ein Abstand von über 40 m eingehalten. Damit kann das Risiko von Schäden durch Baumwurf ausgeschlossen werden.

Die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche dient der Zufahrt zur Anlage von der St 2090. Der festgesetzte Ausbaustandard entspricht den erforderlichen Achslasten für Feuerwehrfahrzeuge. Im Hinblick auf eine möglichst weitgehende Versickerungsfähigkeit werden mit Ausnahme einer aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlichen Asphaltbefestigung einer 10 m langen Strecke im Anschluss an die St 2090 ausschließlich wasserdurchlässige Befestigungsarten festgesetzt.

4.3 Wasserwirtschaft

Durch die Umwandlung von Ackerflächen in Dauergrünland werden die Abflussraten für Oberflächenwasser im Verhältnis zum Status quo reduziert. Dies setzt allerdings die weitgehende Vermeidung von Bodenverdichtungen in der Bauphase und eine rasche Grünlandansaat voraus. Dies gilt in besonderem Maße für den Hangbereich unterhalb bzw. westlich der Anlage. Auf die Grünlandansaat dort möglichst vor dem Anlagenbau und die zwingende Installation einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 wird in den Hinweisen des Festsetzungsplans hingewiesen.

Mit der Festsetzung T2 wird der Eintrag wassergefährdender Reinigungsstoffe vermieden.

4.4 Blendschutz (T3)

Problematische Blendwirkungen für Wohnnutzung können aufgrund der Lage (Ödweber nördlich der Anlage; Kreil 2 ca. 15 m unterhalb der Anlage), bestehender Eingrünungen und/oder der Entfernungen ausgeschlossen werden.

Problematische Blendwirkungen für die St 2090 sind aufgrund der West-/Ostausrichtung der Modultische sowie des Abstandes von 20 bis 50 m von den ersten Modulen nicht zu erwarten. Zudem stellt die geplante, dichte Eingrünung durch eine Strauchhecke auf der gesamten Länge einen wirksamen Blendschutz dar.

Für den Fall, dass nach Fertigstellung der Anlage dennoch problematische Blendwirkungen auftreten sollten, ist die Nachrüstung durch zusätzliche abschirmende

Maßnahmen (z.B. Blendschutzmatten) festgesetzt. Diese Verpflichtung soll auch im städtebaulichen Vertrag abgesichert werden.

4.5 Grünordnung (T4)

T4.2 Die Festsetzungen zu Ansaat und extensiven Pflege von Dauergrünland bedingen im Verhältnis zum Status quo (Ackernutzung) eine erhebliche Reduzierung des Erosionsrisikos, eine verbesserte Infiltration von Niederschlagswasser und eine Verbesserung der Lebensraumfunktion. Direkte und indirekte Eingriffe in naturschutzfachlich wertvolle Lebensräume werden vollständig vermieden. Der Biotopwert der unterhalb liegenden Laubwaldbestände (z.T. in Biotopkartierung erfasst) wird infolge der deutlich reduzierten Sediment- und Nährstoffeinträge verbessert.

T4.3 Die Festsetzung von standorttypischen Strauchhecken an allen einsehbaren Rändern der geplanten Anlage (Nord-, Ost- und Südrand) dient der landschaftlichen Einbindung und trägt zur Strukturbereicherung der Landschaft bei. Die Eingrünung am nördlichen, von dem benachbarten Anwesen Ödweber aus stark einsehbare Anlagenrand wird mit Bäumen 2. Wuchsordnung ergänzt. Die Anlagenzäunung ist durchgängig hinter der Bepflanzung festgesetzt, um eine volle Wirksamkeit für Naturschutz und Landschaftsbild zu erzielen.

Im Hinblick auf die Optimierung der Blickbezüge von Jetzelsberg bzw. der Ortsausfahrt St2090 in Richtung Norden wird zudem eine Baumreihe festgesetzt.

Entsprechend § 40, Abs. 4 BNatSchG wird die Verwendung ausschließlich autochthoner Gehölze festgesetzt.

4.6 Rückbauverpflichtung und nachfolgende Flächennutzung (T5)

Die Festsetzungen zur Rückbauverpflichtung entsprechen den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben (§ 35 Abs. 5 BauGB). Die Rückbauverpflichtung soll ergänzend im zugeordneten Städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

5 Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Nach § 1a BauGB und § 15 BNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

Unter bestimmten Bedingungen können jedoch gemäß dem Rundschreiben des BayStMB zur bauleitplanerischen Eingriffsregelung (05.12.2024), erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden werden.

Allgemeine Voraussetzungen:

Ausgangszustand der Anlagenfläche

<3 WP gemäß Biotopwertliste (Offenland-Biotop- und Nutzungstypen)	+
hat für Naturhaushalt nur geringe naturschutzfachliche Bedeutung Vorhaben ist PV-Freiflächenanlage	+

Vorhaben ist PV-Freiflächenanlage

keine Ost-West ausgerichteten Anlagen mit satteldachförmiger Anordnung und einer GF (Projektionsfläche) > 60%	+
Modulgründung mit Rammpfählen	+
Modulunterkante bis Boden ≤ 80 cm	+

Grundsätzliche Vermeidungsmaßnahmen:

Geeignete Standortwahl	+
Aussparen von naturschutzfachlich wertvollen Bereichen	+
Beachtung bodenschutzgesetzlicher Vorgaben	+
Keine Düngung/Pflanzenschutzmittel auf Anlagenfläche	+
Durchlässigkeit Zaunanlage	+
Erosionsschutz durch festgesetzte Extensivwiesennutzung auf Abstandsflächen zu benachbarten Landwirtschafts- und Waldflächen als zusätzliche Aufwertungsmaßnahme	+

Voraussetzungen für Anwendungsfall 1:

Anlagengröße ≤ 25 Hektar	+
Versiegelung auf Anlagenfläche ≤ 2,5 % (ohne Rammpfähle)	+

Aufgrund der Erfüllung aller relevanter Kriterien ist kein Ausgleich für den Naturhaushalt erforderlich.

Eingriffsvermeidung und Kompensation Landschaftsbild

Vermeidungsmaßnahmen

- Wahl eines Standorts mit begrenzter Einsehbarkeit und Fernwirkung
- Nutzung abschirmender Wald- und anderer Gehölzbestände
- deutliches Abrücken der PV-Module vom Straßenrand der St2090

Ausgleichsmaßnahmen

- Festsetzung von Eingrünungsmaßnahmen: Pflanzung von zweireihigen Baum(Hecken) am Nord, Ost- und Südrand des Geltungsbereichs
- Pflanzung einer Baumreihe südlich der Anlage

Mit den Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können erhebliche Eingriffe in das Landschaftsbild vermieden bzw. kompensiert werden (s. Plan „Landschaftsbildanalyse“ und Umweltbericht).

6 Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf landwirtschaftliche Nutzung

Nach Umsetzung der Planung ist weiterhin eine extensive Grünlandnutzung möglich. Nach Aufgabe der PV-Nutzung und festgesetztem Rückbau ist die Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Einschränkungen möglich.

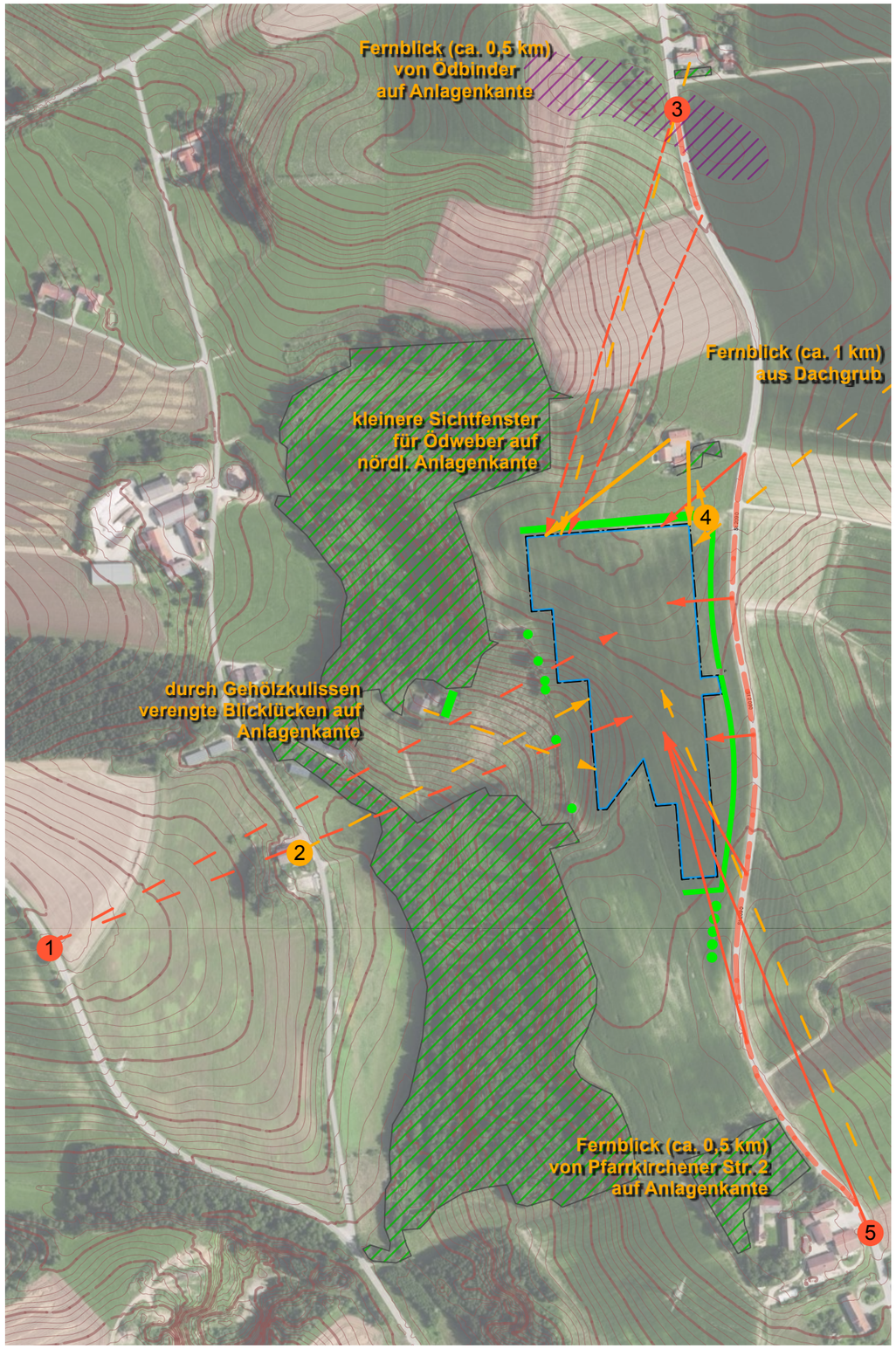
Umweltrelevante Auswirkungen

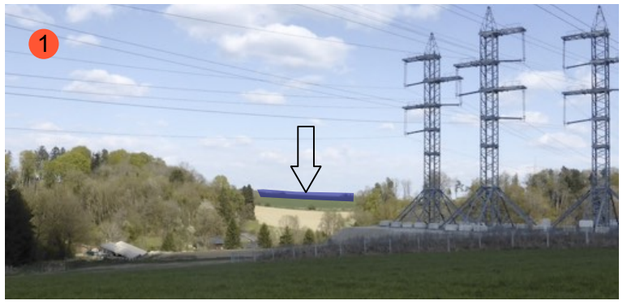
siehe Ausführungen im Umweltbericht als Teil der Begründung

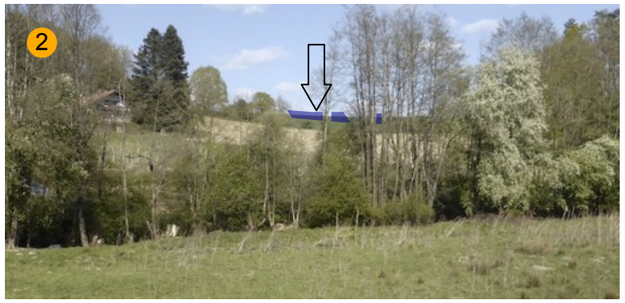
Bebauungsplan

"SO Photovoltaikpark Jetzelsberg"

Landschaftsbildanalyse

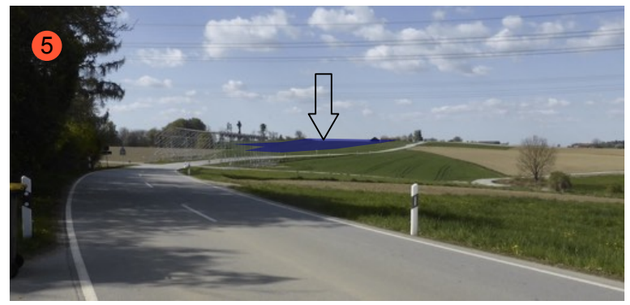












Baufenster PV-Anlage

abschirmende Wald- und Gehölzbestände

abschirmende topographische Elemente

festgesetzte Eingrünungsmaßnahmen

Sichtbezüge Wohnen

Sichtbezüge Straßen / Wege

Stand: 22.10.2026, Maßstab 1 : 5.000

planwerkstatt karlstetter
Ringstraße 7, 84163 Marklkofen
tel 08732-2763, fax -939508
Karlstetter-Marklkofen@ t-online.de

7 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Das Vorkommen eines Großteils artenschutzrechtlich relevanter Arten kann aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Status quo ausgeschlossen werden. Die Kulissenwirkung des nördlich angrenzenden Waldbestandes und der Bebauung im Südosten ist jedoch nicht ausreichend, um das Vorkommen von Bodenbrütern (v.a. Kiebitz und Feldlerche) mit Sicherheit von vorne herein ausschließen zu können.

Daher wurde eine Brutvogelkartierung entsprechend geltenden Standards durchgeführt.

Die Erhebungen mit insgesamt sechs Begehungen zwischen 28.03. und 02.06.2026 (Büro für Avifaunistik und Botanik, Juli 2026) konnten das Brutvorkommen von einem Feldlerchenpaar im Wirkraum der geplanten Baumaßnahme bestätigt werden. Durch die Flächeninanspruchnahme wir das Revier der Feldlerche überplant. Zudem entfaltet das Vorhaben eine Kulissenwirkung auch auf umliegende Flächen.

Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, sind daher Kompensationsmaßnahmen entsprechend einschlägigen Vorgaben durchzuführen, die vor Wirkung des Eingriffs auf die betroffenen Arten funktionsfähig sein müssen (CEF-Maßnahmen).

Eine entsprechende Maßnahme ist ca. 300 m nördlich des Geltungsbereichs vorgesehen. Hier soll in Anlehnung an einschlägige Vorgaben des Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (Az. 63b-U8645.4-2018/2-35) eine lückige Extensivwiese hergestellt und dauerhaft gepflegt werden (s. Plan „Artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen“). Diese stellt den erforderlichen Ausgleich von insgesamt 0,5 ha sicher.

Funktionszuweisung und Nutzungsbestimmungen sind durch Eintragung im Grundbuch (dingliche Sicherung als beschränkte persönliche Dienstbarkeit und Reallast, jeweils zu Gunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rottal-Inn) rechtlich zu sichern. Die entsprechende Verpflichtung ist auch im Städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Die Wirksamkeit der umgesetzten Maßnahmen ist durch ein begleitendes Monitoring regelmäßig zu überprüfen. Der Abstand des Monitorings soll anfänglich jährlich, nach dem 5. Monitoring alle 5 Jahre durchgeführt werden. Gegebenenfalls sind entsprechend den einschlägigen Vorgaben des Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (Az. 63b- U8645.4-2018/2-35) in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Anpassungen bei Lage und Pflege der Ausgleichsfläche vorzunehmen.

8 Weitere Erläuterungen

8.1 Verkehr

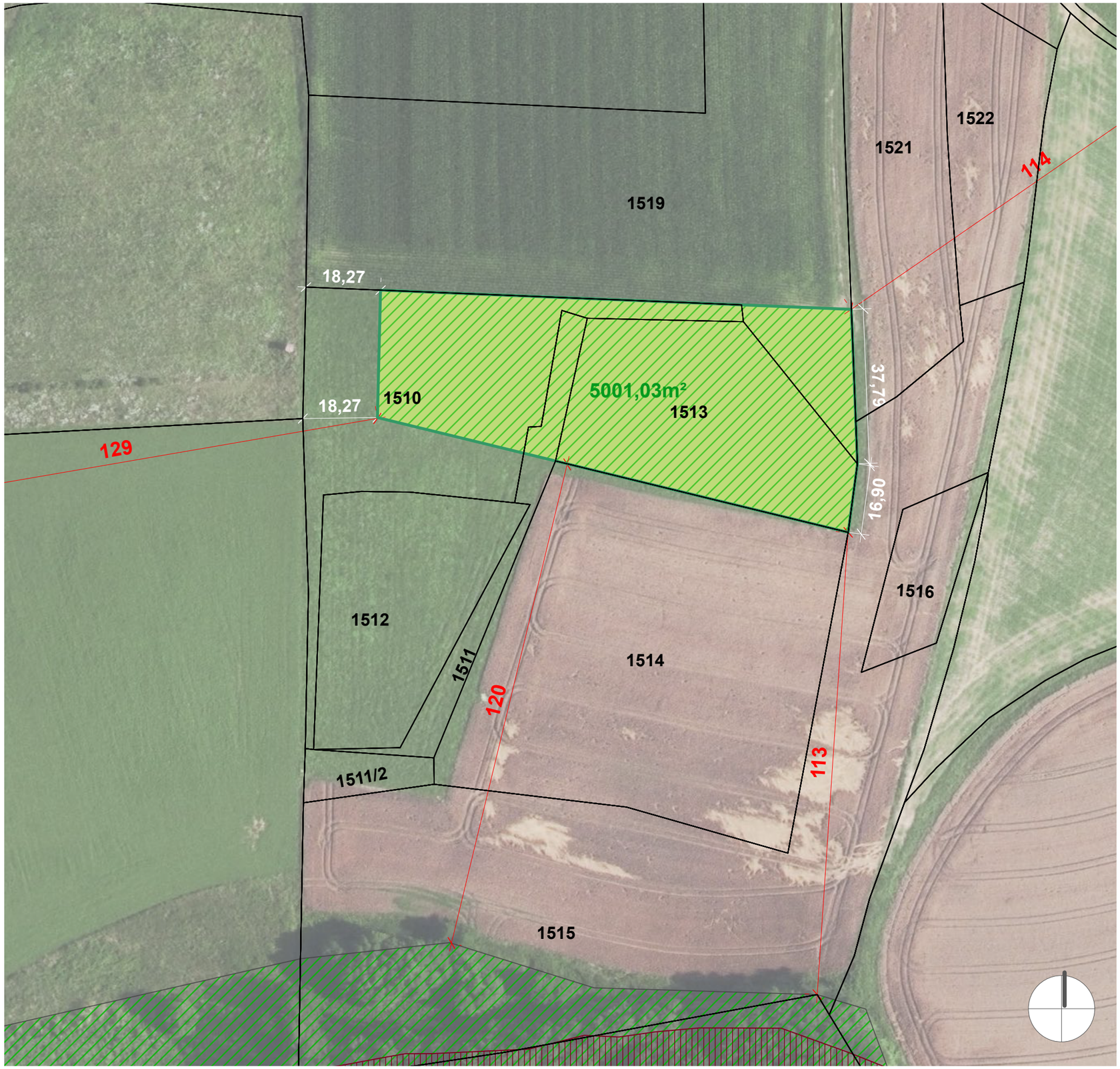
Die Anbindung an die Staatsstraße St 2090 ist funktionsfähig. Mit der Ausbildung einer Zufahrt ist besteht seitens des Staatlichen Bauamts Passau Einverständnis.

8.2 Abwasserbeseitigung

Abwasser fällt nicht an. Ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz ist nicht erforderlich.

8.3 Altlasten

Dem Markt Tann sind innerhalb des Geltungsbereichs keine Altlasten bekannt.



Bebauungsplan

"SO Photovoltaikpark Jetzelsberg"

Artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen

Umgriff Kompensationsfläche: 5.001 qm
(Bedarf min. 0,5 ha für ein nachgewiesenes Brutpaar Feldlerche auf Eingriffsflächen)

HERSTELLEN EINER LÜCKIGEN EXTENSIVWIESE:

- Mahd der bestehenden Futterwiese
- Striegeln in mehreren Arbeitsgängen bis zum Erreichen einer lückigen Grasnarbe (Anteil Offenboden min. 1/3 der Gesamtfläche)
- Abschleppen

ENTWICKLUNGSPFLEGE:

- jährliche Herbstmahd der Gesamtfläche nicht vor dem 15. Juli
- wiederholtes Striegeln und Abschleppen zur Erhaltung einer lückigen Grasnarbe bei Bedarf
- kein Dünger und PSM-Einsatz
- keine mechanische Unkrautbekämpfung
- Flächenwechsel in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde möglich

MONITORING

- Überprüfung der Wirksamkeit der umgesetzten Maßnahmen durch ein begleitendes Monitoring
- die ersten fünf Jahre: jährlich drei Begehungen
- ab dem 6. Jahr: alle 5 Jahre drei Begehungen
- Das Ergebnis des Monitorings ist der unteren Naturschutzbehörde und dem Markt Tann zur Information und Dokumentation unaufgefordert zu übermitteln.

ANPASSUNGEN

- Anpassungen bei Lage und Pflegeregime in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde möglich

100 Abstände zu benachbarten Horizontüberhöhungen (Wald-/Gehölzbestände)

Stand: 22.10.2026, Maßstab 1 : 1.000

planwerkstatt karlstetter
Ringstraße 7, 84163 Marklkofen
tel 08732-2763, fax -939508
Karlstetter-Marklkofen@ t-online.de

8.4 Abfallentsorgung

Abfall fällt nicht an.

8.5 Anschluss an das Energienetz

Die Einspeisung kann über ein ca. 0,5 km lange Erdkabel zum vorgegebenen Anschlusspunkt der Bayernwerk AG (TANN-Dorn1) südwestlich der Anlage erfolgen. Weitere Festlegungen werden außerhalb des Bauleitverfahrens im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben, wie z.B. des Erneuerbaren-Energien-Gesetzes (EEG) getroffen.

8.6 Feuerwehrzufahrt und Löschwasserversorgung

Die Feuerwehrzufahrt erfolgt gemäß hinweislichen Darstellungen über die Staatsstraße St 2090. Im Bedarfsfall sind festsetzungstechnisch jeweils eine zusätzliche Zufahrt am Nord- bzw. Südende möglich.

Die Löschwasserversorgung für den Erstzugriff ist durch das gemeindeeigenen Löschgruppenfahrzeug der Hauptfeuerwehr Tann (Tank mit 2.000 l Fassungsvermögen) gesichert. Die weitere Löschwasserversorgung kann durch bestehende Hydranten erfolgen. Der nächstgelegene Hydrant vor Jetzelsberg Hs.Nr. 1 ist 450 m entfernt (Fördermenge 45 m^3/h; Leitungsdruck 5,5 bar). Ähnlich weit entfernt ist ein Unterflurhydrant bei Ödweber (nördlich der Anlage), der an sie selber Versorgungsleitung angeschlossen ist. Knapp 600 m entfernt ist der erste von mehreren Unterflurhydranten des Gewerbegebiets Tann-Nord (Fördermenge 33 m^3/h; Leitungsdruck 2,5 bar), die über einen anderen Versorgungsast erschlossen sind Das Schüttungsvermögen der verschiedenen Hydranten befindet sich derzeit in Klärung.

9 Flächenbilanz

Nettobauland (umzäunter Bereich)	42.642	qm
davon Baufenster	34.960	qm
davon private Grünflächen außerhalb des Baufensters	7.590	qm
davon private Verkehrswege	92	qm
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	3.333	qm
Private Verkehrswege	120	qm
Flächen für die Landwirtschaft	19.278	qm
Flächen für Wald	441	qm
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	**65.814**	**qm**