

ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE FESTSETZUNGEN		
1. Art (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO) und Maß (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO) der baulichen Nutzung		
Nutzungsschablone	Sondergebiet	Bezeichnung der Nutzung
	SO	Anlagen für Solar-energienutzung
Grundflächenzahl (GRZ)	0,50 Th 4,00 Ab 3,90	Traufhöhe von Gebäuden max. 4,00 m Höhe von Solarmodulen max. 3,90 m
Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die gesamte Fläche des festgesetzten Geltungsbereiches ohne Ausgleichsflächen (59.498 m²) maßgeblich. Bei der Berechnung der Grundfläche sind jeweils die von den Modulen und sonstigen baulichen Anlagen übertragene Flächen anzurechnen, nicht jedoch die unbefestigten Wege bzw. Flächen zwischen den Modulreihen.		
Die Grundfläche der möglichen Nebengebäude und baulichen Nebenanlagen, inklusive Stromspeicher / Elektrolyseur, darf einen Wert von 100 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Baugrenze frei wählbar.		

ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE FESTSETZUNGEN		
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
Baugrenze		
9. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)		
Wiesenansaat und Pflege im Bereich der Photovoltaikanlage und außerhalb des Zaunes - Maßnahme E1 (textliche Festsetzungen - 6.1)		
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)		
Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (Heckenpflanzung) - Maßnahme E2 (textliche Festsetzungen 6.2)		
zu pflanzendem Baum		
15. Sonstige Planzeichen		
bestehender Zaun innerhalb des Geltungsbereichs		
Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 1		
Zufahrt mit Tor		
Abgrenzung unterschiedlicher Modulausrichtung		

ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE HINWEISE		
	mögliche Photovoltaikmodule	
	Zufahrt	
	bestehende Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs	
	bestehender Zaun außerhalb des Geltungsbereichs	
	Mittelspannungsfreileitung mit 10 m-Baubeschränkungszonen (nachrichtlich übernehmen)	
	Niederspannungsleitung (Bayernwerk - nachrichtlich übernehmen)	
	Telekom (nachrichtlich übernehmen)	
	Rückbau	
	Sichtdreiecke (SO Oberörtzdorf - Kreisstraße PA88)	
	Sichtdreiecke (Gemeindestrasse - Kreisstraße PA88)	
	Bemaßlungen	

PRÄAMBEL

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Solaranlage Oberörtzdorf“ durch das Deckblatt Nr. 1 umfasst das Flurstück Nr. 88 der Gemarkung Oberörtzdorf.

Die Genehmigungsfassung der Änderung des Bebauungsplanes besteht aus dem Plan vom 14.08.2023, diesem Satzungsänderung und der Begründung mit Umweltbericht vom 14.08.2023 und dem Blendgutachten der IBT 4Light GmbH vom 28.06.2023.

Rechtsgrundlagen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

a) **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. I S. 221) geändert worden ist

b) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 176) geändert worden ist;

c) **Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Die **baurechtlichen Festsetzungen** haben folgende Rechtsgrundlagen:

Bayrische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch das Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.

Gemeinliches Satzungsrecht:

Art. 23 der **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586)

Die **naturschutzrechtlichen Festsetzungen** haben folgende Rechtsgrundlagen:

a) **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

b) **Bayrisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)** in der Fassung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (1/5)

Der bestehende Bebauungs- und Grünordnungsplan „Solaranlage Oberörtzdorf“ vom 28.06.2002 besteht inhaltlich aus dem Plan zur Herstellung der Funktionsfähigkeit der neuen Anlage zu ergänzenden Ergänzungen durch Deckblatt Nr. 1 abgeändert.

1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan erstreckt sich auf folgende Flurstücksnummer der Gemarkung Oberörtzdorf: 88

Maßgebend für die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist die Darstellung im Plan vom 28.06.2002.

2 Art der baulichen Nutzung

2.2 Im Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

a) Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen,

b) Solarmodule (Photovoltaikanlagen) in aufgeständerter Ausführung,

c) Einzäunung mit Toren (im Bestand) und Speicher

d) Extensive Grünlandnutzung gemäß Grünordnung (6.)

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung bestimmt sich aus den in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen, sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude und Anlagenhöhen.

Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die gesamte Fläche des festgesetzten Geltungsbereiches ohne Ausgleichsflächen (59.498 m²) maßgeblich. Bei der Berechnung der Grundfläche sind jeweils die von den Modulen und sonstigen baulichen Anlagen übertragene Flächen anzurechnen, nicht jedoch die unbefestigten Wege bzw. Flächen zwischen den Modulreihen. Tatsächlich mit Modulen oder Nebengebäuden wird demzufolge maximal eine Fläche von 29.749 m² überbaut.

3.2 Maßgebend für die zulässigen Gebäudehöhen sind die Festsetzungen der Nutzungsschablone. Die maximalen Traufhöhen (Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachtraufe) sind ab natürlicher Geländeoberkante zu messen.

3.3 Maßgebend für die zulässigen Höhen sonstiger Bauanlagen (Solarmodule) sind die Festsetzungen der Nutzungsschablone. Die maximalen Höhen sind ab natürlicher Geländeoberkante zu messen.

3.4 Die Grundfläche der möglichen Nebengebäude und baulichen Nebenanlagen, inklusive Stromspeicher/Elektrolyseur, darf einen Wert von insgesamt 100 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Baugrenze frei wählbar.

3.5 Dichte der Bebauung

- Abstand der Modulreihen mind. 4,0 m (gemäß Schnitt)
- Modulreihenabstand nach 10 Modulreihen: mind. 8 m im Teil Nord abweichend gemäß Planzeichnung

3.6 Die Modulausrichtung erfolgt gemäß Blendgutachten beim südlichen Hauptteil der Anlage auf 180° Süd (gemäß Planeintrag) bei einer Tischneigung zwischen 15 bis 20°. Der nördliche Anteilteil wird auf 157° Südsüdost (gemäß Planeintrag) bei 15° Tischneigung ausgerichtet.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (2/5)

6 Grünordnungsmaßnahmen

Die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen sind spätestens nach einer Vegetationsperiode nach Herstellung der Funktionsfähigkeit der neuen Anlage zu realisieren. Der Abschluss der Maßnahmen ist dem Landratsamt Passau zur Abnahme anzuzeigen.

6.1 Extensive Pflege im Bereich der Photovoltaikanlage

E1: Im Bereich der Photovoltaikanlage und auf den gekennzeichneten Flächen ohne dauerhaften Bewuchs bzw. den unbefestigten Flächen außerhalb des Zaunes ist ein mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland zu entwickeln. Hierzu wird das bestehende Grünland großflächig erhalten. Die gesamte Fläche ist durch eine zweischürige Mahd mit Mähgutabfuhr zu pflegen. Die Mahd hat mit einem insektenfreundlichen Mähwerk (Schnitthöhe 10 cm) zu erfolgen. 1. Schnitt nicht vor dem 15.06. Alternativ kann eine extensive Beweidung mit einer CVIha 0,8-1,0 durchgeführt werden. Die Beweidung ist mit einem Mindestbesatz von 100 Schafen umzusetzen, bis die Abbau der Fläche erfolgt ist, max. 2 Wochen. Ein längerer Verbleib der Tiere ist zu vermeiden. 1. Beweidung eines Jahres vom 15.06 bis zum 15.07. 2. Beweidung vom 01.09 bis zum 30.09. Spätestens zum 1.10 erfolgt ein Schäbungsbeschnitt in nicht abgetretenen Bereichen. Es sind zudem bei jeder Mahd/Weidung mindestens 20 % der Fläche als mindestens jährlich alternierende Bruchstreifen stehen zu lassen. Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und Düngemitteln ist unzulässig. Für eventuell durch Baumaßnahmen beeinträchtigte oder brachliegende Flächen ist eine Grünlandansaat (autochthones, krautreiches Saatgut der Herkunftsregion 19 oder lokal gewonnenes Mähgut) vorzunehmen. Stromkabel müssen so verlegt und die Solarmodule so angeordnet sein, dass eine mögliche Verletzung der Weiterleitere ausgeschlossen werden kann.

6.2 Gehölzpflanzung

E2: Zur Eingrünung der Anlage ist plangemäß im Westen und Süden eine 3-reihige Hecke mit einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,0 m aus autochthonen Sträuchern zu pflanzen. Mit dieser vorgezählten Maßnahme wird der negativen Beeinträchtigung hinsichtlich des Landschaftsbildes entgegenzuwirken.

Zudem werden mit der Gehölzpflanzung und die Extensivierung der nebenliegenden Flächen naturschutzfachlich hochwertige Strukturen bzw. Gebiete geschaffen. Die festgesetzten Pflanzungen sind mit standortgerechten Gehölzen aus der unten aufgeführten Pflanzliste (heimische Pflanzen des Vorkommensgebietes 3 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“) durchzuführen, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Bei den Anpflanzungen innerhalb des Schutzbereiches der Freileitung, ist darauf zu achten, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden, um den Mindestabstand zur Freileitung zu halten. Alternativ ist ein unverzüglicher Rückschnitt bei Erreichen der Aufwuchshöhe zwingend erforderlich.

Für die im Plan dargestellte Baumreihe im Norden zur Beschattung des Wandweges zur Kapelle ist die Pflanzung von mind. 8 Bäume vorgesehen. Pflanzqualität und Arten sind nachstehend aufgeführt.

Pflanzqualität:

Sträucher: autochthone Gehölze o.B., 60-100 cm mit mind. 5-8 Trieben
 Bäume: autochthone Arten, H, mB, STU 12-14 cm

Auswahl heimischer Sträucher:

Prunus spinosa	Hasel
Rosa canina	Schlehe
Salix aurita	Hunds-Rose
Salix fragilis	Orchren-Weide
Sambucus racemosa	Bruchweide
	Traubenholunder

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (3/5)

Auswahl heimischer Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche / Süßkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Die Pflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. Wildschutzzaun) vor Wildverbiss zu schützen. Nach Anwerfserfolg verpflichtet sich der Betreiber die Schutzmaßnahmen zu entfernen.

Pflege: Es sind keine Pflege-, und Umbaumaßnahmen auf den Flächen zulässig, welche der Erreichung des Zielzustandes entgegenstehen. Fremde Gehölzauwüchse und invasive Arten sind zu entfernen. Es ist auf Düngung, Pflanzenschutz und Schlegeln auf der gesamten Fläche zu verzichten. Es ist auch sicherzustellen, dass hier keine Beeinträchtigungen erfolgen, z. B. durch Entsorgung von Grünchnitt, Nutzung als Lagerfläche, Gartenfläche oder Freizeitanlage.

6.5 Totholz / Lesesteinehaufen

Zur naturschutzfachlichen Aufwertung des Areals sind innerhalb der eingezäunten Fläche mindestens 3 Replikenhaufen anzulegen, entweder als liegende Totholzstrukturen aus heimischen Gehölzen (möglichst Laubgehölze, naturnah) oder als Lesesteinehaufen, mit folgenden Eigenschaften:

Totholzstrukturen: Baumstämme mit einem Mindestdurchmesser von 40 cm / insg. mind. 5 Festerster.
 Lesesteinehaufen: Schüttung von Feld- bzw. Bruchsteinen von 10-30 cm Durchmesser.

7 sonstige örtliche Bauvorschriften

(als „Örtliche Bauvorschriften nach Art. 91 BayBO“ beim Bebauungs- und Grünordnungsplan „Solaranlage Oberörtzdorf“ der Markts Untergriesbach vom 25.06.2002 genannt)

7.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

(1) Außenwände von Nebengebäuden und baulichen Nebenanlagen (bzw. Gebäude für Wechsellichter und sonstige technische Anlagen) sind landschaftsgebunden bzw. als verputzte, mit gedeckelten Farben gestrichene Flächen herzustellen. Eine Holzverkleidung ist ebenso möglich.

(2) Aufständlungen von Solarmodulen können aus metallischen Materialien hergestellt werden. Die Gründung hat im Einzelfall zu erfolgen. Die Verwendung von Schraub- bzw. Rammfundamenten ist erlaubt.

(3) Modulabstand zum Boden mind. 0,8 m.

7.5 Einfriedungen

(1) Für die planlich festgesetzte Einfriedung ist auch bei einer Höhe über 2 m abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO eine Abstandsflächentiefe von 0,4 H, jeweils mindestens aber 2m zu Nachbargrundstücken einzuhalten

(2) Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld bei neu anzulegenden Zäunen muss mindestens 20 cm betragen.

8 Durchführungsvertrag, Zeitliche Begrenzung der Nutzung und Festsetzung der Forderung

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (4/5)

Der Vorhabenträger schließt nach § 12 BauGB einen Durchführungsvertrag mit der Marktgemeinde. Hier verpflichtet er sich, sofern die Marktgemeinde oder Dritte eine Weiterführung der Nutzung nicht beabsichtigen, nach Aufgabe der Photovoltaiknutzung zum Rückbau der Anlage. Sämtliche bauliche Konstruktionsstelle sind dann zu entfernen und Bodenverregulungen zu beseitigen. Gemäß § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur das Vorhaben zulässig ist, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die Marktgemeinde strebt eine Weiternutzung der Fläche zur Erzeugung von Sonnenenergie an. Falls dies nicht möglich ist, wird die Fläche nach Nutzungsende wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung gestellt. Der Sachverhalt wird im siedelbaulichen Vertrag genauer geregelt. Über die Zulässigkeit der Beseitigung der geplanten Randbepflanzung nach Aufgabe der Solarnutzung entscheidet die Untere Naturschutzbehörde auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt geltenden gesetzlichen Regelungen.

9 Entsorgung

Zum Anfall von Schadmodulen bzw. zu deren ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung sind auf Anordnung des Sachgebiet 52 - Abfallrecht des Landkreises Passau geeignete Nachweise vorzulegen.

Rückgebaute Module sowie Schadmodule werden unter Einhaltung der Vorgaben des KrWG und des ElektroG einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zugeführt. Dabei werden die betroffenen Module einer zertifizierten Erstbehandlungsanlage im Sinn des § 21 ElektroG zugeführt. Im Einzelfall erfolgt eine Abstimmung zur Entsorgung mit dem Landratsamt Passau, Sachgebiet 52 - Abfallrecht.

10 Flurschäden

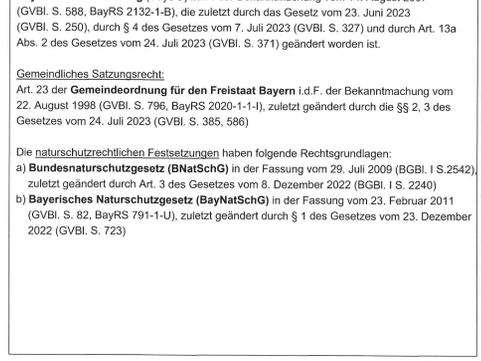
Die öffentlichen Feld- und Waldwege, die durch die Baumaßnahme beansprucht werden, sind durch den Betreiber entsprechend dem ursprünglichen Zustand und in Absprache mit dem Markt Untergriesbach wiederherzustellen.

11 Brandschutz

11.1 Zugänglichkeit: Sperrvorrichtungen zum Gelände und zu Gebäuden sind zulässig, wenn die Feuerwehr diese öffnen kann. Dies ist vom Betreiber mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Vorfeld abzustimmen. Es ist vom Betreiber sicherzustellen, dass im Schadensfall die Anlage strömlos geschaltet wird. Für eine gewaltlose Zugänglichkeit sollte in Absprache mit dem zuständigen Sachverständigen und der örtlichen Feuerwehr ein Feuerwehrschießfeldopt Typ 1 (nicht VdS anerkannt) am Zufahrtstor vorgesehen werden.

11.2 Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken: Hier gelten die Vorgaben der BayBO, Art. 5 in Verbindung mit den Richtlinien über „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ (DIN 14090, Fassung 02/2007). Die baulichen Anlagen (z.B. Trafostationen) müssen für Fahrzeuge bis 16t (Achslast 10t) über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.

11.3 Ansprechpartner: Um einen Ansprechpartner im Schadensfall erreichen zu können, muss am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die Anlage angebracht sein und der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt werden.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (5/5)

12 20-kV-Freileitung

Der Schutzzonebereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits der Leitungssache je 10 m für Einfachleitungen und je 15 m für Doppelleitungen. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonebereiche ergeben. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben innerhalb der angegebenen Schutzzonebereichen sind rechtzeitig der Bayerwerk Netz GmbH vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen und Aufforstungen.

Innerhalb des Schutzzonebereichs dürfen insbesondere die Mindestabstände nach VDE 010 nicht unterschritten werden.

Um den Betrieb der Mittelspannungsleitung (einschl. Wartung, Inspektion und Instandsetzung) zu gewährleisten, muss ein Radius von mindestens 5,00 m um Masten, gemessen ab Mastmittepunkt, sowie der Bereich unter den Traversen, von einer Bebauung freigehalten werden. Ein geringerer Abstand ist nur in Absprache mit der Bayerwerk Netz GmbH möglich.

Der ungehinderte Zugang sowie die Zufahrt zu den Masten muss jederzeit, auch mit Lkw und Mobilkrän, gewährleistet sein.

SCHNITT

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die Abstandszone von 2,50 m beiderseits von ist von Pflanzungen und Eingriffen in den Boden freizuhalten. Es wird auch darauf hingewiesen, dass der Schutzzonebereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist den Spartenräumern rechtzeitig zu melden.

Sollte eine zusätzliche Leitungsverlegung in öffentlichen Straßengrund des Markts Untergriesbach oder anderer Städte oder Gemeinden notwendig werden, ist dies rechtzeitig vor Baubeginn bei der Gemeinde zu beantragen. Ein entsprechender Nutzungsvertrag ist abzuschließen.

PRÄAMBEL

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Solaranlage Oberörtzdorf“ durch das Deckblatt Nr. 1 umfasst das Flurstück Nr. 88 der Gemarkung Oberörtzdorf.

Die Genehmigungsfassung der Änderung des Bebauungsplanes besteht aus dem Plan vom 14.08.2023, diesem Satzungsänderung und der Begründung mit Umweltbericht vom 14.08.2023 und dem Blendgutachten der IBT 4Light GmbH vom 28.06.2023.

Rechtsgrundlagen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

a) **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. I S. 221) geändert worden ist

b) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 176) geändert worden ist;

c) **Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Die **baurechtlichen Festsetzungen** haben folgende Rechtsgrundlagen:

Bayrische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch das Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.

Gemeinliches Satzungsrecht:

Art. 23 der **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586)

Die **naturschutzrechtlichen Festsetzungen** haben folgende Rechtsgrundlagen:

a) **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

b) **Bayrisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)** in der Fassung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723)

TEXTLICHE HINWEISE (1/2)

5 Landwirtschaft

Für die Beschädigung der Solarmodule durch eventuelle von den Leitersellen herunterfallende Eis- und Schneelasten wird keine Haftung übernommen. In den Mastbereichen und unter den Leitersellen muss unter Umständen auch mit Vogelkot gerechnet werden.

Der Schattenwurf von Masten und der überspannenden Leiterselle ist vom Betreiber der Photovoltaikanlage zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung/Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingt und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursacht.

Befindet sich ein Mast innerhalb der Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am Eingangstor der PV-Anlage ein Schlüsselresor zu installieren. Die Kosten trägt der Betreiber der PV-Anlage. Den Schlüsselzylinder stellt die Bayerwerk Netz GmbH.

Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit Einverständnis des Netzbetreibers möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jederzeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

Auflagen zur Unfallverhütung (DIN VDE 0105 Teil 100):

- Bei Bauarbeiten und sonstigen nichtelektronischen Arbeiten z.B. Gerüstbau,
- Arbeiten mit Hebezeugen, Baumaschinen und Fördermitteln,
- Montagearbeiten
- Transportarbeiten,
- Anstrich- und Ausbesserungsarbeiten,

10 Grenzabstände Bepflanzung

Auf die Einhaltung der in Art. 47 „Grenzabstand von Pflanzen“ und Art. 48 „Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken“ AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze) und dessen Ausnahmen in Art. 50 wird hingewiesen.

11 Zufahrten

Als Zugang zum Geltungsbereich werden bestehende Zufahrten genutzt.

12 Blendung

Gemäß dem Umsetzungsgrundsatz der Marktgemeinde Untergriesbach sollen im Solarpark nicht bzw. nur wenig reflektierende Module gewählt werden.

Laut vorliegendem Blendgutachten (IBT 4Light GmbH) ist unter Beachtung der optimierten Modulplanung mit keinen gefährlichen Blendwirkungen zu rechnen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (2/5)

6 Grünordnungsmaßnahmen

Die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen sind spätestens nach einer Vegetationsperiode nach Herstellung der Funktionsfähigkeit der neuen Anlage zu realisieren. Der Abschluss der Maßnahmen ist dem Landratsamt Passau zur Abnahme anzuzeigen.

6.1 Extensive Pflege im Bereich der Photovoltaikanlage

E1: Im Bereich der Photovoltaikanlage und auf den gekennzeichneten Flächen ohne dauerhaften Bewuchs bzw. den unbefestigten Flächen außerhalb des Zaunes ist ein mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland zu entwickeln. Hierzu wird das bestehende Grünland großflächig erhalten. Die gesamte Fläche ist durch eine zweischürige Mahd mit Mähgutabfuhr zu pflegen. Die Mahd hat mit einem insektenfreundlichen Mähwerk (Schnitthöhe 10 cm) zu erfolgen. 1. Schnitt nicht vor dem 15.06. Alternativ kann eine extensive Beweidung mit einer CVIha 0,8-1,0 durchgeführt werden. Die Beweidung ist mit einem Mindestbesatz von 100 Schafen umzusetzen, bis die Abbau der Fläche erfolgt ist, max. 2 Wochen. Ein längerer Verbleib der Tiere ist zu vermeiden. 1. Beweidung eines Jahres vom 15.06 bis zum 15.07. 2. Beweidung vom 01.09 bis zum 30.09. Spätestens zum 1.10 erfolgt ein Schäbungsbeschnitt in nicht abgetretenen Bereichen. Es sind zudem bei jeder Mahd/Weidung mindestens 20 % der Fläche als mindestens jährlich alternierende Bruchstreifen stehen zu lassen. Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und Düngemitteln ist unzulässig. Für eventuell durch Baumaßnahmen beeinträchtigte oder brachliegende Flächen ist eine Grünlandansaat (autochthones, krautreiches Saatgut der Herkunftsregion 19 oder lokal gewonnenes Mähgut) vorzunehmen. Stromkabel müssen so verlegt und die Solarmodule so angeordnet sein, dass eine mögliche Verletzung der Weiterleitere ausgeschlossen werden kann.

6.2 Gehölzpflanzung

E2: Zur Eingrünung der Anlage ist plangemäß im Westen und Süden eine 3-reihige Hecke mit einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,0 m aus autochthonen Sträuchern zu pflanzen. Mit dieser vorgezählten Maßnahme wird der negativen Beeinträchtigung hinsichtlich des Landschaftsbildes entgegenzuwirken.

Zudem werden mit der Gehölzpflanzung und die Extensivierung der nebenliegenden Flächen naturschutzfachlich hochwertige Strukturen bzw. Gebiete geschaffen. Die festgesetzten Pflanzungen sind mit standortgerechten Gehölzen aus der unten aufgeführten Pflanzliste (heimische Pflanzen des Vorkommensgebietes 3 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“) durchzuführen, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Bei den Anpflanzungen innerhalb des Schutzbereiches der Freileitung, ist darauf zu achten, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden, um den Mindestabstand zur Freileitung zu halten. Alternativ ist ein unverzüglicher Rückschnitt bei Erreichen der Aufwuchshöhe zwingend erforderlich.

Für die im Plan dargestellte Baumreihe im Norden zur Beschattung des Wandweges zur Kapelle ist die Pflanzung von mind. 8 Bäume vorgesehen. Pflanzqualität und Arten sind nachstehend aufgeführt.

Pflanzqualität:

Sträucher: autochthone Gehölze o.B., 60-100 cm mit mind. 5-8 Trieben
 Bäume: autochthone Arten, H, mB, STU 12-14 cm

Auswahl heimischer Sträucher:

Prunus spinosa	Hasel
Rosa canina	Schlehe
Salix aurita	Hunds-Rose
Salix fragilis	Orchren-Weide
Sambucus racemosa	Bruchweide
	Traubenholunder

TEXTLICHE HINWEISE (2/2)

9 20-kV-Freileitung

Für die Beschädigung der Solarmodule durch eventuelle von den Leitersellen herunterfallende Eis- und Schneelasten wird keine Haftung übernommen. In den Mastbereichen und unter den Leitersellen muss unter Umständen auch mit Vogelkot gerechnet werden.

Der Schattenwurf von Masten und der überspannenden Leiterselle ist vom Betreiber der Photovoltaikanlage zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung/Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingt und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursacht.

Befindet sich ein Mast innerhalb der Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am Eingangstor der PV-Anlage ein Schlüsselresor zu installieren. Die Kosten trägt der Betreiber der PV-Anlage. Den Schlüsselzylinder stellt die Bayerwerk Netz GmbH.

Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit Einverständnis des Netzbetreibers möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jederzeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

Auflagen zur Unfallverhütung (DIN VDE 0105 Teil 100):

- Bei Bauarbeiten und sonstigen nichtelektronischen Arbeiten z.B. Gerüstbau,
- Arbeiten mit Hebezeugen, Baumaschinen und Fördermitteln,
- Montagearbeiten
- Transportarbeiten,
- Anstrich- und Ausbesserungsarbeiten,

10 Grenzabstände Bepflanzung

Auf die Einhaltung der in Art. 47 „Grenzabstand von Pflanzen“ und Art. 48 „Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken“ AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze) und dessen Ausnahmen in Art. 50 wird hingewiesen.

11 Zufahrten

Als Zugang zum Geltungsbereich werden bestehende Zufahrten genutzt.

12 Blendung

Gemäß dem Umsetzungsgrundsatz der Marktgemeinde Untergriesbach sollen im Solarpark nicht bzw. nur wenig reflektierende Module gewählt werden.

Laut vorliegendem Blendgutachten (IBT 4Light GmbH) ist unter Beachtung der optimierten Modulplanung mit keinen gefährlichen Blendwirkungen zu rechnen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (3/5)

Auswahl heimischer Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche / Süßkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Die Pflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. Wildschutzzaun) vor Wildverbiss zu schützen. Nach Anwerfserfolg verpflichtet sich der Betreiber die Schutzmaßnahmen zu entfernen.

Pflege: Es sind keine Pflege-, und Umbaumaßnahmen auf den Flächen zulässig, welche der Erreichung des Zielzustandes entgegenstehen. Fremde Gehölzauwüchse und invasive Arten sind zu entfernen. Es ist auf Düngung, Pflanzenschutz und Schlegeln auf der gesamten Fläche zu verzichten. Es ist auch sicherzustellen, dass hier keine Beeinträchtigungen erfolgen, z. B. durch Entsorgung von Grünchnitt, Nutzung als Lagerfläche, Gartenfläche oder Freizeitanlage.

6.5 Totholz / Lesesteinehaufen

Zur naturschutzfachlichen Aufwertung des Areals sind innerhalb der eingezäunten Fläche mindestens 3 Replikenhaufen anzulegen, entweder als liegende Totholzstrukturen aus heimischen Gehölzen (möglichst Laubgehölze, naturnah) oder als Lesesteinehaufen, mit folgenden Eigenschaften:

Totholzstrukturen: Baumstämme mit einem Mindestdurchmesser von 40 cm / insg. mind. 5 Festerster.
 Lesesteinehaufen: Schüttung von Feld- bzw. Bruchsteinen von 10-30 cm Durchmesser.

7 sonstige örtliche Bauvorschriften

(als „Örtliche Bauvorschriften nach Art. 91 BayBO“ beim Bebauungs- und Grünordnungsplan „Solaranlage Oberörtzdorf“ der Markts Untergriesbach vom 25.06.2002 genannt)

7.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

(1) Außenwände von Nebengebäuden und baulichen Nebenanlagen (bzw. Gebäude für Wechsellichter und sonstige technische Anlagen) sind landschaftsgebunden bzw. als verputzte, mit gedeckelten Farben gestrichene Flächen herzustellen. Eine Holzverkleidung ist ebenso möglich.

(2) Aufständlungen von Solarmodulen können aus metallischen Materialien hergestellt werden. Die Gründung hat im Einzelfall zu erfolgen. Die Verwendung von Schraub- bzw. Rammfundamenten ist erlaubt.

(3) Modulabstand zum Boden mind. 0,8 m.

7.5 Einfriedungen

(1) Für die planlich festgesetzte Einfriedung ist auch bei einer Höhe über 2 m abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO eine Abstandsflächentiefe von 0,4 H, jeweils mindestens aber 2m zu Nachbargrundstücken einzuhalten

(2) Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld bei neu anzulegenden Zäunen muss mindestens 20 cm betragen.

8 Durchführungsvertrag, Zeitliche Begrenzung der Nutzung und Festsetzung der Forderung

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

VERFAHREN

1. Der Markt Untergriesbach hat in der Sitzung vom 17.04.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Solaranlage Oberörtzdorf“ durch das Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 25.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die Vorentwurfsfassung der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Solaranlage Oberörtzdorf“ durch das Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 17.04.2023 hat in der Zeit vom 08.05.2023 bis 13.06.2023 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die Vorentwurfsfassung der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Solaranlage Oberörtzdorf“ durch das Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 17.04.2023 hat in der Zeit vom 08.05.2023 bis 13.06.2023 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Solaranlage Oberörtzdorf“ durch das Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 19.06.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.07.2023 bis 12.08.2023 beteiligt.

5. Der Entwurf der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Solaranlage Oberörtzdorf“ durch das Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 19.06.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.07.2023 bis 12.08.2023 öffentlich ausgestellt.

6. Der Markt Untergriesbach hat mit Beschluss des Marktrats vom 22.07.2024 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Solaranlage Oberörtzdorf“ durch das Deckblatt Nr. 1 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.08.2023 als Sitzung beschlossen.

02. OKT. 2024

Untergriesbach, den

A. D. Duschl
 Hermann Duschl, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

02. OKT. 2024

Untergriesbach, den

A. D. Duschl
 Hermann Duschl, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebau