

Markt



Untergriesbach

# **BEBAUUNGSPLAN**

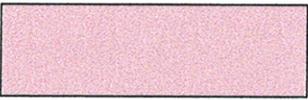
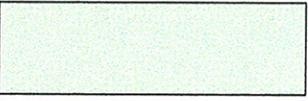
**„SO – Solarpark Oberötzdorf II“**

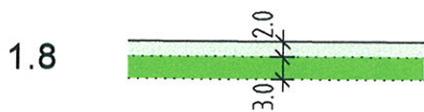
**PLANLICHE UND  
TEXTLICHE  
FESTSETZUNGEN**

# 1.0 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

## NUTZUNGSSCHABLONE

SONDERGEBIET	<b>SO</b> § 11, Abs. 2	ANLAGEN FÜR SONNENENERGIE- NUTZUNG	BEZEICHNUNG DER NUTZUNG
GRUNDFLÄCHEN- ZAHL (GRZ)	0,35	Th = 2,80 m Ah = 3,82 m	TRAUFHÖHE VON GEBÄUDEN MAX. 2,80 m HÖHE VON SOLARTISCHEN MAX. 3,82 m

- 1.1  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- 1.2  BAUGRENZE
- 1.3  UMGRENZUNG AUFSTELLFLÄCHE SOLARPARK
- 1.4  GITTERZAUN, h = 2,50 m
- 1.5  RANDEINGRÜNUNG AUS AUTOCHTHONEM FELD-  
GEHÖLZ (60-100cm); WIRD AUF EINER MAX. HÖHE  
VON 2,0 m GEHALTEN
- 1.6  AUFSTELLFLÄCHE KOLLEKTOREN
- 1.7  WIESENSAUM

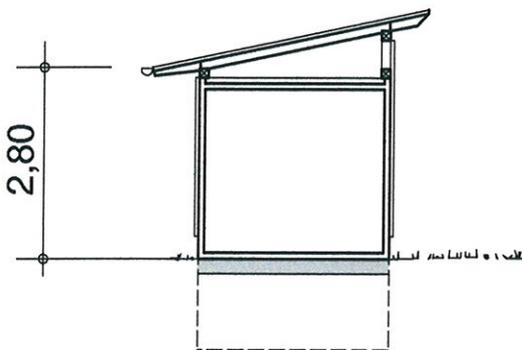


1.8  
 RANDEINGRÜNUNG AUS AUTOCHTHONEM FELD-  
 GEHÖLZ (60-100cm); WIRD AUF EINER MAX. HÖHE  
 VON 2,0 m GEHALTEN; 3 PFLANZREIHEN; 2,0 m  
 PFLANZABSTAND ZUM ÖFFENTLICHEN FELDWEG;  
 AUSBILDUNG ALS WIESENSAUM



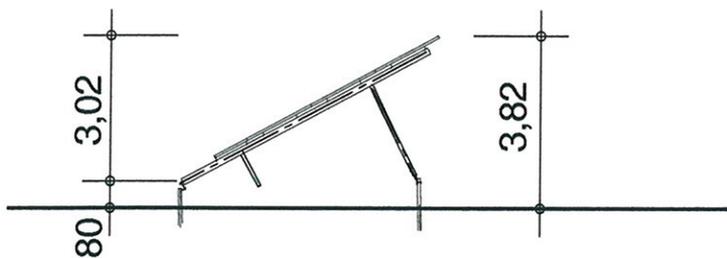
1.9  
 GEPLANTES GEBÄUDE

## REGELQUERSCHNITTE



- FLACH-, PULT- ODER SATTELDACH
- NACHNEIGUNG MAX. 15°
- FLACHDACH ALS EXTENSIVES GRÜNDACH
- TRAUFHÖHE (Th) MAX. 2,80 m  
 AB NATÜRLICHEM GELÄNDE

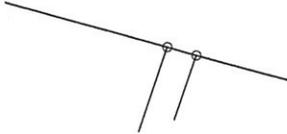
GEBÄUDE / NEBENGEBÄUDE



- STÄNDERTISCHE AUS METALL
- ANLAGENHÖHE (Ah) MAX 3,82 m  
 AB NATÜRLICHEM GELÄNDE

KOLLEKTOR-EINHEIT

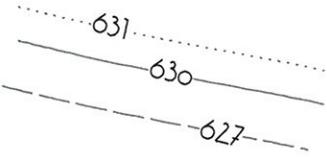
# 2.0 PLANZEICHEN ALS HINWEISE

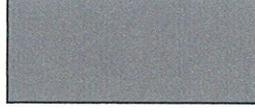
2.1  BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE UND GRENZSTEINE

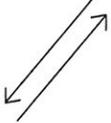
2.2  BEST. HECKENSTRUKTUR

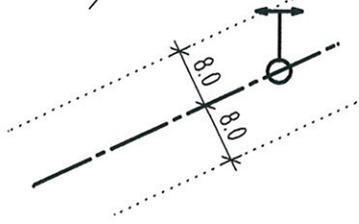
2.3  BEST. EINZELBÄUME

2.4 1120 FLURNUMMER

2.5  HÖHENSCHICHTLINIE (ENTNOMMEN AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE BAYERN DES BAYER. LANDESMESSENGSAMTES)

2.6  BEST. GEBÄUDE

2.7  EIN-/AUSFAHRT

2.8  BEST. 20 KV FREILEITUNG MIT MASTEN

2.9  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES "SO SOLARPARK OBERRÖTZDORF"

2.10  SCHOTTERFLÄCHE

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art der baulichen Nutzung

**SO** Solarpark

Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0,26

GRZ (Grundflächenzahl)

## 3. Zweckbestimmung der baulichen Anlage

Die Zweckbestimmung des Sondergebietes dient ausschließlich Erneuerbarer Energien an der Stromversorgung.

## 4. Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO

### 1) Gestaltung des Trafogebäudes:

1.1 Das Gebäude ist mit Pult- oder Satteldach und einer Dachneigung von max. 15° auszuführen. Zugelassen ist auch ein Flachdach mit Dachbegrünung.

1.2 Die Außenwände des Gebäudes sind als verputzte Wände mit gedeckten Farben herzustellen.

## 2) Aufständigung der Solar-Freianlage:

- 2.1 Aufständigungen von Solartischen sind aus Metall herzustellen. Die Gründung hat mit Erdnägeln zu erfolgen (wegen Nichtversiegelung).
- 2.2 Zufahrten und Betriebswege sind wasserdurchlässig als Schotterrasenflächen oder mit wassergebundener Decke zu befestigen.

## 3) Werbeanlagen:

- 3.1 Werbeanlagen sind nur als Informationstafeln zulässig (neben Gemeindeverbindungsstraße).
- 3.2 Die Ansichtsfläche vorne darf max. 2,0 m<sup>2</sup> betragen.
- 3.3 Leuchtreklame, grelle Farben und Wechsellicht sind unzulässig.

## 4) Aufschüttungen, Abgrabungen

- 4.1 Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten.
- 4.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer max. Höhenabweichung vom natürlichen Geländeverlauf von 1,00 m zulässig, soweit sie zur Aufstellung der Solarmodule aus technischen Gründen erforderlich sind.
- 4.3 Übergänge zwischen Auffüllungen und Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.

## 5) Einfriedungen

- 5.1 Einfriedungen sind als Gitterzäune mit einer Höhe von max. 2,50 m zulässig. Die Abstände zu den Grundstücksgrenzen sind im Plan dargestellt
- 5.2 Einfriedungen sind ohne Sockelmauern herzustellen; Umzäunung barrierefrei für Kleinsäuger (Zaunabstand vom Boden mind. 20cm)

## **5. Weitere textliche Festsetzungen**

- 1) Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung dieser baulichen Anlage, sowie bei Veränderung der Oberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer sinnvollen Verwertung bei Rekultivierungsarbeiten im Zuge dieser Baumaßnahme zuzuführen.
- 2) Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Passau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem und geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

Art. 8 Abs. 2 DSchG: „Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

- 3) Die Streifen zwischen den Solarmodulen sollen als extensive Grünflächen ausgebildet werden. Eine Düngung der Flächen ist nicht zulässig. Eventuell anfallendes Mähgut ist abzufahren und ordnungsgemäß zu entsorgen.

## **6. Ergebnisse des Umweltberichtes als textliche Festsetzungen**

### **6.1 Vorbelastungen des Landschaftsbildes liegen vor:**

- Bestehende Solaranlage im Westen und Süden

Aufgrund der Lage ist die Fläche nicht exponiert und von Weitem – bedingt durch die Eingrünungen – auch nicht besonders einsehbar.

Es handelt sich um Gelände, welches von Nord nach Süd abfällt.

**6.2 Die eigentliche Kompensationsberechnung ist in „Begründung und Umweltbericht“ ausführlich dargelegt.**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„SO – Solarpark Oberötzdorf II“**

Ausgleichsbedarf: 9.438,59 m<sup>2</sup>

Ausgleichsmaßnahmen:

- |  |                         |
|--|-------------------------|
| a) Aufwertung der Aufstellflächen:<br>aus bisherigem Acker wird extensives Grünland      | 0,00 m <sup>2</sup>     |
| b) Aufwertung durch extensive Waldwiese<br>auf Flur-Nr. 428 (Tfl), Gemarkung Oberötzdorf | 9.512,29 m <sup>2</sup> |

**Erläuterung der Ausgleichsmaßnahmen:**

Mit der Ausgleichsmaßnahme wird den Belangen von Natur und Landschaft gegenüber den anderen in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen der Wirtschaft und der Energieversorgung, hier insbesondere durch Verwendung umweltschonender regenerativer Energien, ausreichend Rechnung getragen.

Die Zuordnung der Ausgleichsflächen wird durch Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

Der rechnerische Überschuss kann die „Beeinträchtigung“ des Landschaftsbildes ausgleichen. Die umweltschonende Montage der Module trägt dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung Rechnung.

**a) Feldgehölze an den Grundstücksrändern:**

Die Eingrünung im Osten und Süden an den Grundstücksgrenzen erfolgt durch einen 5,00 m breiten Grünstreifen, der mit 5 Pflanzreihen zu bepflanzen ist.

Die neu zu pflanzenden niedrigen Hecken (Qualität: autochthone Gehölze o.B., 60-100cm mit 5-8 Trieben) sollten in Anlehnung an die Bestände der umgebenden Gehölze folgende Arten enthalten, die auf eine max. Höhe von 2,0 m zu halten sind.

Entlang der Gemeindestraße wird ebenfalls ein 5,00 m breiter Grünstreifen mit autochthonen Büschen sowie einem 2,0 m breiten Wiesensaum angelegt mit 3 Pflanzreihen vor dem Zaun.

### **Auswahl der autochthonen Büsche:**

Hasel	Wolliger Schneeball
Schlehdorn	Faulbaum
Hunds-Rose	Hainbuche
Sal-Weide	Vogelbeere
Schwarzer Holunder	Feldahorn
Hartriegel	Heckenkirsche

### **b) Extensive Waldwiese**

Die bisherig intensiv genutzte Waldwiese auf Flur-Nr. 428 soll in einer Teilfläche als extensive Waldwiese ausgebildet werden.

#### *Voraussetzungen:*

- Erste Mahd nicht vor dem 01. Juli
- Zweite Mahd nicht vor dem 01. September
- Vollständiger Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel
- Für die Ersteinsaat von Flächen ohne Vegetationsbestand:  
Mulchung mit autochthonem Schnittgut von artenreichem Extensivgrünland aus der Umgebung
- Keine Einsaat mit herkömmlichen Handelsmischungen
- Anpassung des Flächenmanagements nach Erreichung des Entwicklungszieles

Die Sicherung des angestrebten Zustandes der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Art. 6 Abs. 4 BayNatSchG ist zu gewährleisten.  
Für den Vollzug ist die Kommune zuständig.

### **c) Extensive Grünlandfläche bei Solarfläche**

Die Pflanzendecke über der Solarmodul-Konstruktion soll problemlos von Sonnenlicht erfasst werden.

Auf den Flächen darf keine Düngung erfolgen.

Die bisher als Acker genutzte Fläche wird in eine extensiv beweidete Grünlandfläche umgewandelt (in eine Dauerweide mit ca. 1,0 GV Schafbesatz). Damit die Fläche nicht verbuscht, ist je nach Vegetationsentwicklung eine gelegentliche Mahd erforderlich.

## Pflege

### **Gehölzflächen:**

Anpflanzungen und Entwicklung von freiwachsenden Feldgehölzen ausschließlich aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzarten

**Die Pflege der Bepflanzung an den Grundstücksrändern ist zu gewährleisten**

**Bei abschnittsweiser Realisierung muss auch in zeitlich kurzem Abstand die oben dargestellte Begrünung realisiert werden.**

### **6.3 Einzäunung**

Die Feldgehölze an den Grundstücksrändern dürfen nicht eingezäunt werden.

Lediglich ein Wildschutzzaun mit einer zeitlichen Befristung für das Anwachsen der Gehölze ist zu machen. Nach Anwachsen der Gehölze ist dieser wieder zu entfernen.

## **7. Straßenbau**

Sämtliche Erschließungsstrassen bestehen bereits.

Lediglich ein kurzer Schotterweg von 5,00 m Länge wird neu gemacht.

## **8. Geltungsdauer des Solarparks**

Das Baurecht ist zunächst auf maximal 21 Jahre bzw. der Lebensdauer der jetzt installierten Modulgeneration zu beschränken. Eine eventuelle Erneuerung der Anlage nach Ablauf der Nutzungsdauer ist zulässig.

Nach endgültiger Aufgabe der Photovoltaiknutzung sind alle Anlagenteile und Gleichrichtergebäude abzubauen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

# **ANHANG**

**Unterlagen für  
Kompensationsflächen**



FRIEDLGRUB

KOMPENSATION  
FLÄCHE



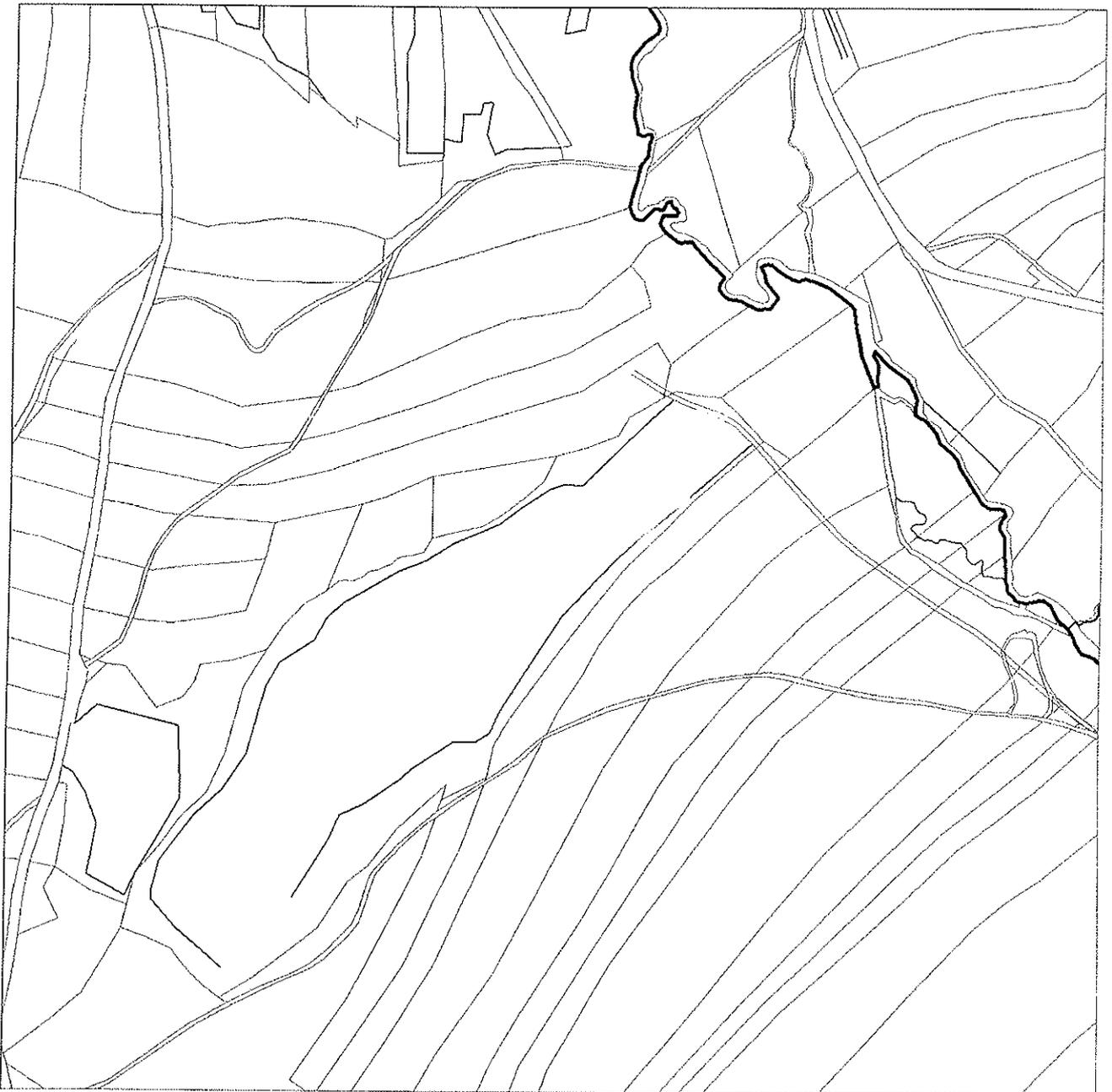
# MARKT UNTERGRIESBACH

## Geschäftsstelle

Abt. Stadtplanung

R: 4626369

H: 5385994



R: 4625520

H: 5385145

Maßstab 1 : 5000

**Kein amtlicher Auszug  
aus dem Liegenschaftskataster**

*Erstellungsdatum: Montag, 31.08.2009*

*Erstellt durch: Franz Hinterleitner*