

## I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)



Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO Zweckbestimmung: Energieerzeugung Photovoltaik

### 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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



Baugrenze

### 3. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: private Zufahrt zur Freiflächen-Photovoltaikanlage (Vorschlag)

### 4. Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Extensiv-Grünland



mehrfährige Blühfläche



Gehölzpflanzung (freiwachsende Hecke)



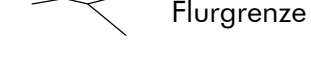
Gehölz zu erhalten

### 5. Sonstige Planzeichen

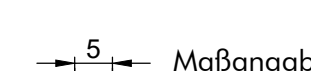
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkante maßgebend)



Einzäunung Freiflächen-Photovoltaikanlage



Flurgrenze



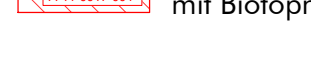
Flurnummer



Maßangabe in m



Gebäude vorhanden mit Hausnummer



Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern mit Biotopnummer



Ausgewiesene Vorrangflächen für den Naturschutz aus dem Flächennutzungsplan

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

Bezeichnung

F<sub>max</sub>: max. überbaubare Grundfläche für Module und die notwendigen Betriebsanlagen in Quadratmeter

TH: max. Traufhöhe Betriebsgebäude

FH: max. Firsthöhe Betriebsgebäude

AH: max. Anlagenhöhe Modul

## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 - 15 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet Erneuerbare Energien (§ 11, Abs. 2 BauNVO)  
Im Sondergebiet ist eine freistehende Photovoltaikanlage zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Ferner sind innerhalb des Sondergebietes Photovoltaikanlagen Gebäude bzw. bauliche Anlagen zulässig, die der Aufnahme von zugehörigen Anlagen dienen und die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind. Dies sind z.B. Trafos, Wechselrichter und Übergabestationen. Die Grundfläche der möglichen Gebäude und baulichen Anlagen darf einen Wert von 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

max. zulässige GRZ (Grundflächenzahl): ≤ 0,5

### 2. Gebäude und bauliche Anlagen

Max. Modulhöhe: 3,50 m über OK natürlichem Geländeneiveau  
Min. Modulhöhe: 0,80 m über natürlichem Geländeneiveau  
Min. Modul-Reihenabstand: 3,00 m (besonderer Streifen zwischen Modulreihen)  
Max. Firsthöhe Nebengebäude: 4,00 m (Wechselrichter-/Trafostationen) über OK natürlichem Geländeneiveau

### 3. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

Art und Höhe  
Die Einfriedungen sind als (verzinkte) Maschendrahtzäune oder Stabgitterzäune mit einer Höhe von max. 2,50 m über OK natürlichem Geländeneiveau auszuführen.

### Abstände

Die Zaunanlage ist von öffentlichen Erschließungsflächen und von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mind. 50 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken.

### Zaunsockel

Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen zulässig; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von i.M. 15 cm einzuhalten.

### 4. Nicht überbaute Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. des § 14 BauNVO unzulässig.

### 5. Gestaltung der baulichen Anlagen

Außenwände von Gebäuden sind als holzverschalte oder verputzte, mit gedeckten Farben gestrichene Flächen herzustellen. Aufständerungen von Solarmodulen sind aus Metall herzustellen. Die Gründung hat mit Einzelfundamenten (Ramm- oder Schraubfundamente) zu erfolgen. Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserdurchlässig (z.B. als Schotterrasenflächen) zu befestigen.

### 6. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nicht zulässig. Zulässig sind ausschließlich anlagenspezifische Informationstafeln an den Zufahrtstoren und Betriebsgebäuden bis zu einer Ansichtsfläche von je. max. 1 m<sup>2</sup>.

### 7. Aufschüttungen und Abgrabungen

Der bestehende Geländeverlauf ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich geplanter Zufahrten sind bis zu einer Höhe von 0,5 m zugelassen.

### 8. Wasserwirtschaft

Auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes breitflächig über einen belebten Oberboden zu versickern. Um bei größeren Regeneignissen einen Übertritt von Regenwasser auf andere Grundstücke zu vermeiden sind ggf. an den Rändern entsprechende Mulden anzulegen.

### 9. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO, sowie sich aus den Festsetzungen keine anderen Abstände ergeben.

### 10. Zeitliche Begrenzung der Nutzung SO und Festsetzungen der Anschlussnutzung (§ 12 Abs. 3 a Satz 1 BauGB)

Die Nutzung ist befristet auf die mögliche Funktions- und Betriebszeit der Freiflächen-Photovoltaikanlage. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im

## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Nach endgültiger Aufgabe der Photovoltaikanlage sind alle Anlagenteile und Betriebsgebäude abzubauen und der ursprüngliche Zustand des Geländes wiederherzustellen. Die Fläche wird wieder ihrer ursprünglichen Nutzung (landwirtschaftliche Acker- und Grünlandfläche) zugeführt. Nach Rückbau der PV-Anlage sind bei einer Beseitigung der Eingrünung und Eingrünungsminderung dienenden Gehölze die dann gültigen Rechtsvorschriften zu beachten.

### 11. Blendwirkung, elektromagnetische Felder

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten, vorhandener und zu pflanzender Gehölzstrukturen und des Ausfallwinkels kann davon ausgegangen werden, dass keine Gefahr durch Blendwirkung entsteht. Ebenso ist aus diesen Gründen eine Blendwirkung für den Menschen/Wohngebiete nahezu ausgeschlossen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen um das Planungsgebiet schirmen den Nahbereich vor Lichtreflexionen ab. Daher ist von keinen bis geringen Blendwirkungen für den Menschen auszugehen. Mögliche Blendwirkungen können durch die Verwendung blendarmer Module zusätzlich minimiert werden. Die Photovoltaikanlage ist so zu errichten und zu betreiben, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lichtmissionen (z.B. Blendwirkung) an den nächstgelegenen Immissionsorten (Wohnhäusern) auftreten. Sofern mit Blendwirkungen zu rechnen ist, sind Maßnahmen wie Lichtschutzpflanzungen oder eine blendfreie und nicht reflektierende Ausführung der Photovoltaikanlage vorzuziehen. Elektromagnetische Felder der Anlage sind so auszuführen, dass die Schutz- und Vorsorgewerte gem. 26. BImSchV eingehalten werden.

### 12. Wiesenflächen im Sondergebiet

In der ersten innerhalb der eingezäunten Fläche ist eine Grünlandsaat der Region 16 (Grundmischung), besser eine Mahdgrünland mit örtlichen Naturgemischen vorzunehmen. Die Fläche ist extensiv mit einer 2-schürigen Mahd zu pflegen. Schnitthöhe mind. 10 cm. Mahdgrünland möglichst einige Tage liegen lassen und anschließend abtransportieren. Eine Mulchung ist nicht zulässig. Alternativ oder in Kombination ist eine Beweidung mit 0,80-1,0 GV/ha möglich. Eine Düngung der Fläche und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Die erste Mahd hat im Zeitraum von 15.06. bis 30.06. und die zweite Mahd vom 01.09. bis 15.09. zu erfolgen.

### 13. Gehölzpflanzungen und Pflegemaßnahmen

Das Sondergebiet ist im Westen mit einer 5 m breiten, im nördlichen Ende mit einer mind. 10 m breiten autochthonen Gehölzpflanzung (Vorkommensgebiet 6.1, lt. BFN) einzugrünen. Der Baumanteil beträgt mind. 15 %. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m innerhalb der Reihe und 2,0 m zwischen den Reihen. Es sind mind. 3-5 Stück einer Art gem. Artenliste (siehe Punkt 14) in Gruppen zu pflanzen.

Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Pflanzung mit einem Wildschutzaun zu versehen. Der Zaun ist zeitlich befristet, bis der Bewuchs der Eingrünung eine erforderliche Höhe und Dichte erreicht hat. Nach max. 7 Jahren verpflichtet sich der Betreiber den Wildschutzaun zu entfernen. Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Errichtung der Anlage fertigzustellen. Der Erhalt der Pflanzen ist durch regelmäßige und fachliche Pflege zu sichern. Kappschnitte sind untersagt. Bei Verlust einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu leisten. Ein planerartiger Rückschnitt der Hecke ist frühestens nach 10-15 Jahren im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

### 14. Pflanzliste

Auswahlhilfe zu autochthonen Strüchern (l.Str., 3-5 Triebe, 60-100 cm):

Corylus avellana	Hasel
Crataegus ssp.	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pflaflenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Auswahlhilfe zu autochthonen Bäumen (Hei. 2x verpflanzt, ohne Ballen, 150-200 cm):

Acer campestre	Feld-Ahorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix caprea	Selweide
Sorbus aucuparia	Eberesche

### 15. Ausgleichsflächen

Gemäß Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur bau- und landesplanerischen Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen (Stand 10.12.2021) kann bei Einhaltung und Umsetzung vorgegebener Maßnahmen auf Ausgleichsflächen verzichtet werden. In diesem Fall entsteht kein Ausgleichsbedarf.

### 16. Altlasten und altlastenverdächtige Flächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlasten bekannt. Sollten dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, sind das Landratsamt Altdorf und das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen.

## III. TEXTLICHE HINWEISE

### 5. Gehölzpflanzungen

Es wird empfohlen, die vorgesehenen Gehölzpflanzungen bzw. privaten Grünflächen auch über die Betriebsdauer der Anlage hinaus in größtmöglichem Umfang, zumindest ober 50 % davon unter Einbindung in ein Biotopverbundsystem dauerhaft zu erhalten.

### 6. Folgenutzung/Wiedernutzung

Es wird empfohlen, für die Bereiche mit Folgenutzung / Wiedernutzung als landwirtschaftliche Flächen nach Abbau der Photovoltaikanlage bzw. nach Ablauf der Betriebsdauer der Anlage eine klima-, boden- und wasserschonende Bewirtschaftung nach den Grundsätzen des kontrollierter-biologischen Landbaus zu betreiben.

### 7. Baustellenzufahrt

Es wird empfohlen, sofern notwendig, anstelle von Kies oder Schotter beim Unterbau von Strassen, Wegen und Stellplätzen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat zu verwenden.

### 8. Bodendenkmäler

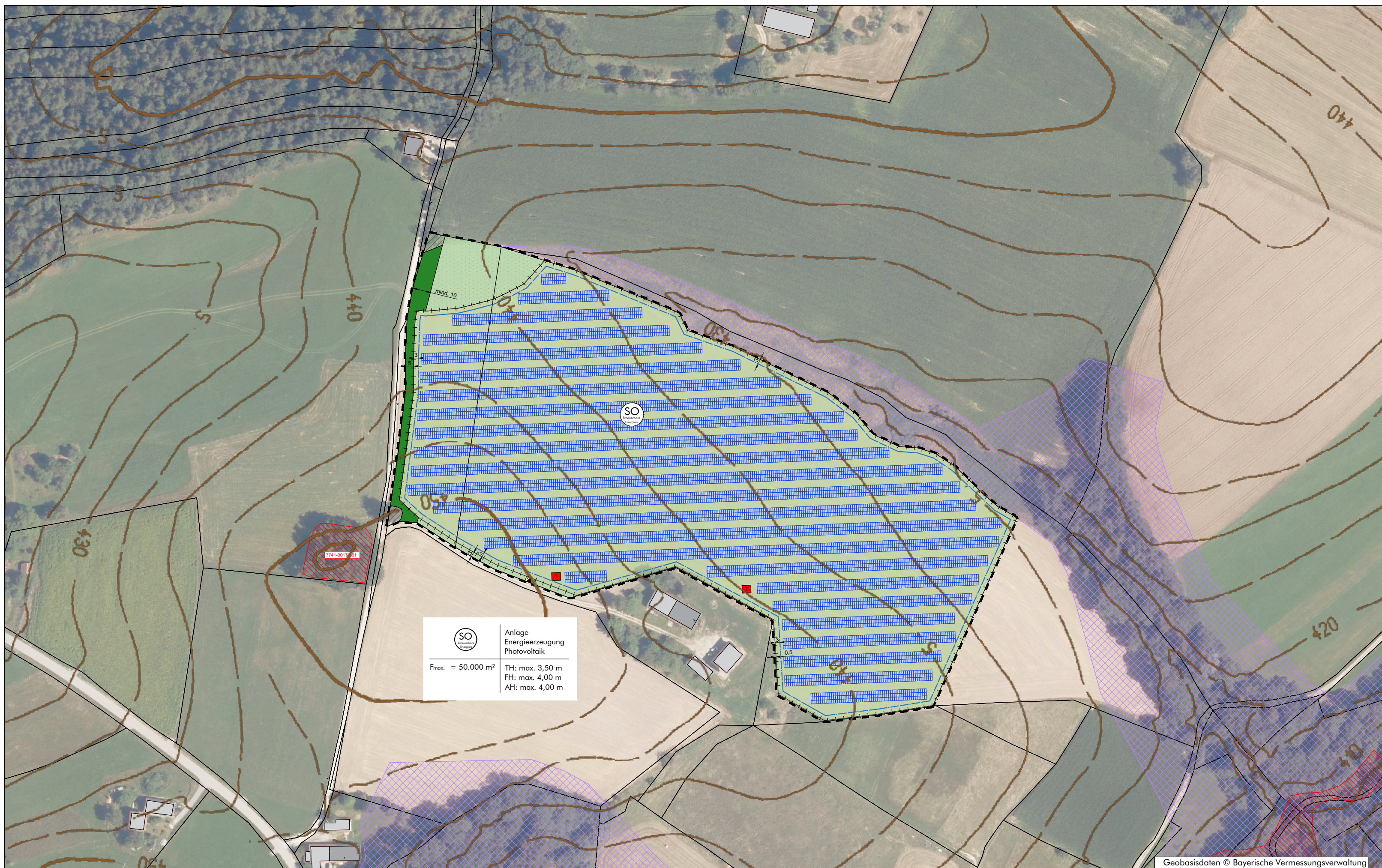
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:  
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.  
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:  
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.

### 9. Hochwasser / Starkniederschläge

Aufgrund vermehrten Auftretens von Starkniederschlägen ist ggf. mit Hochwasser und Überflutungen zu rechnen. Der Bauwerber muss diesbezüglich eigenverantwortlich Vorsorge treffen und die Bauweise den Verhältnissen anpassen, damit keine Schäden an Gebäuden bzw. Anlagen auftreten können. Es wird empfohlen generell die kritischen Punkte (z. B. Eingangstüren, empfindliche Anlagenteile etc.) von baulichen Anlagen auf diese Gegebenheiten hin auszurichten und anzupassen.  
Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "SO PV-ANLAGE HARTBERG"

M 1:1.000



## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

**SO PV-ANLAGE HARTBERG**  
GEMEINDE: PLEISKIRCHEN  
LANDKREIS: ALTÖTTING  
REG.-BEZIRK: OBERBAYERN

**Verfahrensvermerk Bebauungsplan**

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Pleiskirchen in der Sitzung vom 14.06.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung "SO PV-Anlage Hartberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

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

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

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

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt.

6. Die Gemeinde Pleiskirchen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO PV-Anlage Hartberg" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Pleiskirchen, den ..... (Siegel)  
Konrad Zeiler, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt  
Pleiskirchen, den ..... (Siegel)  
Konrad Zeiler, Erster Bürgermeister

8. Die Erteilung der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO PV-Anlage Hartberg" ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde die Bekanntmachung hingewiesen.

Pleiskirchen, den ..... (Siegel)  
Konrad Zeiler, Erster Bürgermeister

**PLANSTAND:**  
Vorentwurf: 14.06.2023  
Entwurf: .....  
Endfassung: .....  
Ausfertigung: .....

**LandSchaft Raum**  
Landschaftsarchitekten

Äußere Neumarkter Str. 80, 84453 Mühldorf a. Inn  
Tel.: 08631 3028450  
Mail: info@landschaftraum.com

Bearbeitung:  
Beatrice Schätz, Landschaftsarchitektin  
Inge Gockner, Techn. Zeichnerin