A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO1 ENERGIE — Sondergebiet Erneuerbare Energien - Teilgebiet 1

SO2 ENERGIE — Sondergebiet Erneuerbare Energien - Teilgebiet 2

SO3 ENERGIE — Sondergebiet Erneuerbare Energien - Teilgebiet 3

SO4 ENERGIE — Sondergebiet Erneuerbare Energien - Teilgebiet 4

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Zaun

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche: Grünland und Pflanzflächen

Private Grünfläche innerhalb von Baufenstern: Grünland

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 18 BauGB)

Grünland

Flächen u. Maßnahmen der Landschaftspflege (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne § 1a Abs.3 BauGB; Herstellung gemäß textlichen Festsetzungenn

Bepflanzungsmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Zu pflanzende Gehölze gemäß textlichen Festsetzungen:

Bäume 1. Wuchsordnung

Bäume 2. Wuchsordnung

Obstbäume

Sträucher

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

bestehende Grundstücksgrenze

55 Flurstücksnummer

6.0 Vermaßung in Meter

Höhenlinien, Abstand 1m

Vorschlag Aufstellraster PV-Module

Feuerwehrzufahrt

Nutzungsgrenze Wald

wertvoller Bestandsbaum

Vorschlag Gehölzpflanzung

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

T1. Art, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bauliche Gestaltung

T1.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen: Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gem. §12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

T1.2 Nutzungsarten: Sondergebiet Erneuerbare Energien gem. § 11 BauNVO
Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlage".
Zulässig ist die Errichtung von freistehenden, nicht nachführbaren, reflexionsarmen Photovoltaikanlagen. Diese sind als nach Süden ausgerichtete Modultische ohne Fundamente mittels gerammter bzw. geschraubter Stahlprofile aufzustellen. Es sind schwermetallfreie Module zu verwenden. Zwischen den Modulreihen sind mindestens 3 m breite, besonnte Streifen freizuhalten.
Außerdem zulässig sind bauliche Anlagen, die für den technischen Betrieb erforderlich sind, sowie Zaunanlagen gem. den Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen unter T1.6.
Gebäude für Transformatoren oder Energiespeicher müssen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die maximale Grundfläche dafür beträgt für SO1, SO2 und SO4 jeweils 30 qm, für SO3 60 qm.

T1.3 Grundflächenzahl: Maximale GRZ: 0,5.
Die Grundfläche für PV-Module ist als deren Horizontalprojektion definiert.

T1.4 Höhe baulicher Anlagen: Maximal zulässige Höhe über anstehendem Urgelände:
Solarmodule SO1 und 2: 3,50 m
Solarmodule SO3 und 4: 3,70 m
Trafogebäude und Container Energiespeicher SO1 bis 4: 3,50 m
Mindestbodenabstand der Solarmodule: 0,80 m
Maßgeblich ist für die Modultische die Höhe der Oberkante und für Trafogebäude die talseitige Außenwandhöhe an der Schnittstelle mit der oberen Dachhaut.

T1.5 Aufschüttungen und Abgrabungen: Keine Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig.

T1.6 Einfriedungen: Die Lage der Einfriedung gem. Festsetzungen durch Planzeichen ist bindend.
Maximale Zaunhöhe: 2,20 m.
Ausführung als Maschendraht- oder Stabmattenzaun ohne Sockel mit Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 15 cm.

T2 Wasserwirtschaft

T2.1 Niederschlagswasser: Sämtliches im Sondergebiet anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der gezäunten Fläche zu versickern.

T3 Blendschutz

Sollten nach Inbetriebnahme der PV-Flächen Blendwirkungen für Wohngebäude in der Umgebung festgestellt werden, sind geeignete Abschirmmaßnahmen (Anbringung eines Sichtschutzes, Änderung des Neigungswinkels etc.) durchzuführen.

T4 Grünordnung

T4.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen: Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des BDB entsprechen. Die Pflanzung muss in der unmittelbar auf die Installation der Photovoltaikanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Sollte die Realisierung in mehreren Phasen erfolgen, sind die Pflanzmaßnahmen für das jeweils realisierte Teilgebiet entsprechend durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.
Die Pflanzungen sind durch Schutzmaßnahmen (z.B. gegen Wildverbiss oder Verkehrsschäden) und angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.

T4.2 Private Grünflächen: Die privaten Grünflächen innerhalb und außerhalb des Baufensters sind als *Dauergrünland* zu erhalten. Die Pflege erfolgt durch Schafbeweidung oder Mahd.

Ergänzend ist am östlichen Rand von SO1 gemäß Planzeichen eine zweireihige *Strauchhecke* im Dreiecksverband zu pflanzen. Im Grünkorridor innerhalb von SO3 und am Südrand von SO4 sind gemäß Planzeichen abschnittsweise einreihige Hecken zu pflanzen.

Folgende Gehölzarten sind zu etwa gleichen Mengenanteilen zu verwenden:

Berberis vulgaris	Gew. Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa majalis	Zimtrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Mindestpflanzqualität: Strauch, verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100-150; nur autochthone Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland" mit zertifiziertem Herkunftsnachweis

Pflanzabstand: innerhalb der und zwischen den Pflanzreihen 2 m

Wildschutz: Die Pflanzung ist in der Jungwuchsphase (ca. 5 Jahre) durch Zäunung vor Wildverbiss zu schützen. Der Wildverbissschutz ist eigenständig nach maximal sieben Jahren zurückzubauen.

Entwicklungspflege: Die Pflanzung kann nach Bedarf durch Auf-den-Stock-Setzen verjüngt werden. In einem Jahr darf maximal ein Drittel des Bestandes zurückgeschnitten werden. Die maximale Länge der Pflegeabschnitte beträgt 20 m.
Jede Pflegemaßnahme ist vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Gemäß Festsetzung durch Planzeichen sind innerhalb von SO3 drei, am Südrand von SO4 neun *Obstbäume* zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind Apfel, Birne und Kirsche in regionaltypischen, robusten Sorten.
Mindestpflanzqualität: Hochstamm

T4.3 Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft

Ausgleichsfläche A: Fl.Nr. 2750 (Tfl.), Gmkg. Witzmannsberg: 8.184 m²
Fl.Nr. 2752 (Tfl.), Gmkg. Witzmannsberg: 11.800 m²

Gemäß den Darstellungen durch Planzeichen (Bepflanzungsmaßnahmen) sind 1- bis 3-reihige Strauchpflanzungen sowie Pflanzungen von Bäumen 1. und 2. Wuchsordnung für die Entwicklung von Waldrändern und Baumhecken vorzunehmen.

Folgende Gehölzarten sind in etwa gleichen Mengenanteilen zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Wuchsordnung

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Hängebirke
Corylus avellana	Hasel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher:

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticа	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa majalis	Zimtrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Mindestpflanzqualität Bäume: verpflanzter Heister, ohne Ballen, Höhe 125-150, nur autochthone Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland" mit zertifiziertem Herkunftsnachweis

Mindestpflanzqualität: Sträucher: Strauch, verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100-150; nur autochthone Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis!

Pflanzabstand: 2 m zwischen und innerhalb der Pflanzreihen

Wildschutz: Die Pflanzung ist in der Jungwuchsphase (ca. 5 Jahre) durch Zäunung vor Wildverbiss zuschützen. Der Wildverbisssschutz ist eigenständig nach maximal sieben Jahren zurückzubauen.
Die Gehölze nördlich von Baufeld SO3 sind dauerhaft mit Drahtgitterzaun vor Biberverbiss zu schützen.

Entwicklungspflege : abschnittsweise Verjüngungsmaßnahmen durch Auf-den-Stock-Setzen bei Bedarf.
Jede Pflegemaßnahme ist vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die übrigen Ausgleichsflächen sind als frische, artenreiche Extensivwiesen zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.
Zur Vorbereitung der Herstellung des Extensivgrünlandes ist die bestehende Wiesenfläche in den ersten 2-3 Jahren mittels mehrfachen Schnitt (3-4 mal) mit Abtransport des Mähguts auszuhagern und erst dann anzusäen. Vor Aussaat muss die Fläche fachgerecht vorbereitet werden, d.h. je nach Ausgangszustand der Wiese ist entweder mit einer Wiesenegge, Rollegge oder Fräse ein Offenbodenanteil von mindestens 50% herzustellen. Ein Umbrechen ist zu vermeiden. Bei der Aussaat ist ausschließlich autochthones Saatgut aus dem Herkunftsgebiet 19 „Bayerischer und Oberpfälzer Wald" zu verwenden.
Alternativ kann die Anlage des Extensivgrünlandes mittels Druschgut oder Mähgutübertragung durch den Landschaftspflegeverband Passau e.V. bezogen werden. Die Anlage ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Die Flächen sind zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Die erste Mahd ist nach einer Entwicklungsphase von zwei Jahren mit möglichen Schröpfschnitten nicht vor dem 15. Juni zulässig. In Abhängigkeit von der Bestandsentwicklung kann diese nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde bis spätestens 15. Juli erfolgen. Entlang der bestehenden und neu zu entwickelnden Waldränder sind bei jeder Mahd auf rund 50% der Gesamtlänge (auf jährlich wechselnden Abschnitten) Säume mit in einer Breite von rund 5 m auszusparen.
Alternativ zur Mahd können die Flächen extensiv beweidet werden. Eine Über-oder Unterbeweidung ist zu vermeiden.
Organische und mineralische Düngung sowie der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig.

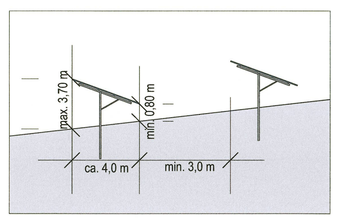
C HINWEISE

Bodendenkmäler: Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich amtlich registrierte Bodendenkmäler. Weitere Nachweise - auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans - sind nicht ausgeschlossen.
Die Bauträger und die ausführenden Baufirmen haben die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen.

Brandschutz: 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 stromlos geschaltet wird. Für eine gewaltlose Zugänglichkeit sollte in Absprache mit dem zuständigen Sachversicherer und der örtlichen Feuerwehr ein Feuerwehr-schlüsseldepot Typ 1 (nicht VdS anerkannt) am Zufahrtstor vorgesehen werden.
2. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken: Hier gelten die Vorgaben der BayBO, Art. 5 in Verbindung mit dem Richtlinien über "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" (DIN 14090; Fassung 02/2007). Die baulichen Anlagen (z.B: Trafostationen) müssen für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
3. Um einen Ansprechpartner im Schadenfall erreichen zu können, muss am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die Anlage angebracht sein und der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt werden.

Rückbau und Folgenutzung: Nach Beendigung der Photovoltaiknutzung soll die Anlage zurückgebaut und die Fläche wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Dies soll im Durchführungsvertrag geregelt werden.

Systemschnitt PV-Tische M 1 : 200



LAGEPLAN M 1 : 10.000

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Witzmannsberg hat in den Sitzungen vom 20.07.2017 und 21.04.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.02.2022 hat in der Zeit vom 14.03.2022 bis 23.04.2022 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.02.2022 hat in der Zeit vom 14.03.2022 bis 23.04.2022 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.06.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.07.2022 bis 19.08.2022 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.06.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.07.2022 bis 19.08.2022 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 27.10.2022 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.10.2022 als Satzung beschlossen.

Witzmannsberg, den 23.10.22
1. Bürgermeister Josef Schuh (Siegel)

7. Ausgefertigt

Witzmannsberg, den 29.03.23
1. Bürgermeister Josef Schuh (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 14.11.2022 gemäß § 10 Abs. 3 HS 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 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Witzmannsberg, den 29.03.23
1. Bürgermeister Josef Schuh (Siegel)

Gemeinde Witzmannsberg

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "SO SOLARPARK PÖTZERSDORF"

Plangrundlage: DFK, Stand 2021
DGM 50
Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung
www.geodaten.bayern.de

Gefertigt: 27.10.2022 — M 1 : 1.000
Geändert: .....
Bearbeitung: Dipl.Ing. Martin Karlstetter

planwerkstatt karlstetter
Ringstraße 7 94163 Markdorf
Tel. 08732/21103 Fax. 08732/939508