

PRÄAMBEL (1/1)

Satzung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „SO Solarpark Ohnatsberg“ der Gemeinde Geratskirchen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Fl. Nr. 489 (entsprechend vormals 35/11 TF, 35/6 TF, 480 TF, 487 TF, 489, 489 TF, 490 TF, 491, 492 TF, 501 TF, 501/2 TF) und 459 TF Gemeinde Geratskirchen, Gemarkung Geratskirchen. Die Genehmigungsfassung des Bebauungsplanes besteht aus dem Plan vom 13.03.2025, diesem Satzungstext und der Begründung mit Umweltbericht vom 13.03.2025.

Rechtsgrundlagen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

a) **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

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. 2023 I Nr. 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 **bauordnungsrechtlichen Festsetzungen** haben folgende Rechtsgrundlagen:

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist

Gemeindliches Satzungsrecht:

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1), zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573)

Die **naturschutzrechtlichen Festsetzungen** haben folgende Rechtsgrundlagen:

a) **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

b) **Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)** in der Fassung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE HINWEISE

Geltungsbereich

geplante Photovoltaikmodule

Flurgrenze & Flurnummer (Stand April 2024)

Flurgrenze & Flurnummer (Stand 26.11.2024)

Bemaßung

Höhenlinien mit Höhenangabe

Anbauverbotszone

Sichtdreieck

Zufahrt

Zaun

Standort Trafostation

SPARTEN

Erdkabel Telekom inkl. Schutzzone (1m) nachrichtlich übernehmen

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (1/4)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. § 11, Abs. 2 BauNVO. Zulässig ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen mit Kleinbauwerken für Wechselrichter, Trafostationen, Stromspeicher, Übergabestationen und Einfriedungen sowie untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximalen Höhen sind ab natürlicher Geländeoberkante zu messen.

Maximale Modulhöhe: 3,7 m

Maximale Firsthöhe sonstiger Gebäude: 3,0 m

Mind. Reihenabstand 4,5 m

Maximal zulässige GRZ = 0,5

Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die gesamte Fläche des festgesetzten Geltungsbereiches maßgeblich. Bei der Berechnung der Grundfläche sind jeweils die von den Modulen und sonstigen baulichen Anlagen übrerragten Flächen anzurechnen, nicht jedoch die unbefestigten Wege bzw. Abstandsflächen zwischen den Modulreihen. Die Grundfläche der möglichen Nebengebäude und baulichen Nebenanlagen, inklusive Stromspeicher, darf pro Teilfläche des Geltungsbereiches einen Wert von insgesamt 100 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Sondergebietsfläche frei wählbar.

1.3 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO.

1.4 Gestaltung der baulichen Anlagen

- Funktionsbedingt gemäß Plandarstellung- Modulabstand zum Boden mind. 0,8 m
- Verwendung von Schraub- oder Rammfundamenten- Modulausrichtung nach Südosten
- Die Nebengebäude sind landschaftsgemäß zu gestalten und mit einem Flachdach oder Satteldach zu versehen. Die max. Firsthöhe wird auf 3,0 m ab der natürlichen Geländeoberkante festgesetzt
- Neue Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserdurchlässig als Schotterrasenflächen oder mit wassergebundener Decke zu befestigen
- Die Reihen der Photovoltaikanlage sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen

1.5 Einfriedungen

Zaunart: Die Flächen sind mit einem Metallzaun (z. B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun) mit optionalem Überstegschutz plangemäß einzuzäunen. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 15 cm betragen.

Zaunhöhe: Die Zaunhöhe darf max. 2,0 m über dem natürlichen Geländeverlauf betragen (+ optionaler Überstegschutz)

Zauntore: Zauntore sind zulässig

1.6 Grünordnung und naturschutzfachliche Maßnahmen

Die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen sind spätestens nach einer Vegetationsperiode nach Aufnahme der Nutzung der Anlage zu realisieren. Der Abschluss der Maßnahmen ist dem Landratsamt Rottal-Inn zur Abnahme anzuzeigen. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist auf den gesamten Flächen unzulässig.

ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE FESTSETZUNGEN (1/1)

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gemäß §11, Abs. 2 BauNVO

Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken für Wechselrichter/Trafostation/Stromspeicher/Übergabestationen, Einfriedung sowie weiteren untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb und die Pflege der Photovoltaikanlage erforderlich sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

Maximale Modulhöhe 3,7 m.

Maximale Firsthöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) sonstige Gebäude: 3,0 m

Die maximalen Höhen sind ab natürlicher Geländeoberkante zu messen.

Maximal zulässige GRZ = 0,5

Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die gesamte Fläche des festgesetzten Geltungsbereiches maßgeblich. Bei der Berechnung der Grundfläche sind jeweils die von den Modulen und sonstigen baulichen Anlagen übrerragten Flächen anzurechnen, nicht jedoch die unbefestigten Wege bzw. Abstandsflächen zwischen den Modulreihen.

Die Grundfläche der möglichen Nebengebäude und untergeordneten baulichen Anlagen darf einen Wert von insgesamt 100 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Baugrenze frei wählbar.

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)

E1 Wiesenansaat und Pflege im Bereich der Photovoltaikanlage - (Maßnahme E1) (Textliche Festsetzungen - 1.6.1)

E2 Heckenpflanzung - (Maßnahme E2) (Textliche Festsetzungen - 1.6.2)

E3 Entwicklung Wiesensaum - (Maßnahme E3) (Textliche Festsetzungen - 1.6.3)

E4 CEF - (Maßnahme E4) (Textliche Festsetzung 1.6.5)

Maßnahmenzuordnung

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)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft **E4**

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (2/4)

1.6.1 Wiesenansaat und Pflege im Bereich der Photovoltaikanlage

E1: Im eingezäunten Bereich ist der Biotop- und Nutzungstyp G212 mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland zu entwickeln. In den ersten 2 Jahren soll zwischen Reihen eine Ansaat von Getreide (vzw. Hafer) mit anschließender Abfuhr des organischen Materials durchgeführt werden. Im Anschluss soll die Ansaat mit autochthonem Saatgut der Herkunftsregion 16 durchgeführt werden. Schrägschnitt ist in den ersten Jahren zulässig. Die Fläche ist durch eine zweimalige Mahd zu pflegen. Das Mähgut ist absatztransportieren. 1 Schnitt nicht vor dem 15.06. Keine Mulchung und Nutzung von Schlegelmähwerken zulässig. Eine abschnittsweise Beweidung der Wiesenflächen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ist analog zu einem Schnitt zulässig. Dabei gilt: max. 0,8 - 1 GV, keine Standweide, keine Zufütterung, 2-malige Stobeweidung. Die Weidelänge richtet sich dabei nach der Dauer, die die Tiere für das Abasen der Fläche brauchen. Danach sind diese wieder zu entfernen. Eine Nachbeweidung der Fläche ist ab 15. September möglich. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist unzulässig. Stromkabel müssen so verlegt und die Solarmodule so angeordnet sein, dass eine mögliche Verletzung der Weidetierte ausgeschlossen werden kann.

1.6.2 Heckenpflanzung

E2: Zur Eingrünung der Anlagen sind 3-reihige Hecken zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,0 x 1,5 m. Es sind mind. 5 verschiedene Arten aus der unten aufgeführten Pflanzliste zu verwenden (heimische Pflanzen des Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“). Der Heisteranteil soll 10 % betragen. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist auf den gesamten Flächen unzulässig. Im Schutzbereich der Trassenachse von Leitungen ist die Heckenpflanzung zu unterbrechen. Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Pflanzung durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Nach Anwuchserfolg verpflichtet sich der Betreiber die Schutzmaßnahmen zu entfernen. Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Baubeginn umzusetzen.

Pflanzqualität:

Sträucher: v. Str., mind. 3-5 Triebe, 60–100 cm. Es sind autochthone Gehölze aus folgender Pflanzliste zu verwenden: Heister: Zvw. 100-150 cm (mind. 10 %)

Sträucher:	Gemeine Hasel
Corylus avellana	Zweiflgriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Euonymus europaeus	Faulbaum
Frangula alnus	Rote Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Schlehdorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Hunds-Rose
Rhamnus cathartica	Purpur-Weide
Rosa canina	Schwarzer Holunder
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Sambucus nigra
Sambucus nigra	Sambucus racemosa
Sambucus racemosa	Heidekraut
Sorbus aucuparia	Echte Eberesche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (3/4)

Heister:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Sorbus aucuparia	Eberesche

1.6.3 Entwicklung Wiesensaum

E3: Für die Entwicklung eines Saumes (Wiesensaum) ist eine Ansaat mit Wildkräutern und konkurrenzschwächeren Gräsern durchzuführen. Solche Samensmischungen fördern eine ausgewogene und nachhaltige Entwicklung artenreicher Bestände. Auf der Fläche ist eine abschnittsweise Herbstmahd (ca. 30 % sind zu belassen) in ca. 10 cm Höhe durchzuführen.

1.6.4 Eingriff und Ausgleich

Gemäß dem Rundschreiben „Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen - Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Baund Verkehr“ (2021) können durch Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes vollständig vermieden werden, wenn der Biotop- und Nutzungstyp „mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland“ (G212) auf der Fläche der PV-Anlage umgesetzt werden kann. In der vorliegenden Planung finden diese Vorgaben entsprechend Anwendung. Zudem wird zur Einbindung des Solarparks in das Landschaftsbild eine Hecke und Bäume gepflanzt. Aus diesem Grund ist in diesem Fall der Bau einer PV-Anlage grundsätzlich ohne die Ermittlung von Eingriff, Ausgleich und zusätzlichen Maßnahmen möglich.

1.6.5 CEF-Maßnahme

E4: Auf einer Teilfläche von ca. 0,5 ha der Fl.Nr. 459, Gemarkung und Gemeinde Geratskirchen sind CEF-Maßnahmen vor Baubeginn umzusetzen (Anlehnung an Rundschreiben „Maßnahmenfestlegung für die Feldlerche im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ des StMUV vom 22.02.2023). Es ist eine Blühfläche zu entwickeln. Dazu ist eine lückige Ansaat, d.h. mit reduzierter Saatgutmenge (max. 50-70 % der regulären Saatgutmenge) auf dem Acker, durchzuführen, wodurch Rohbodenstellen erhalten bleiben. Auf der Fläche sind kein Dünger- und Pflanzenschutzmittelsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung zulässig. Keine Bearbeitung im Zeitraum von 15.03. bis 01.07. Jährlicher Umbruch der Fläche.

1.6.6 Pflege:

Es sind keine Pflege- und Umbaumaßnahmen auf den Grünflächen zulässig, welche der Erreichung des Zielzustandes entgegenstehen. Fremde Gehölzaufwüchse und invasive Arten sind in den ersten drei Jahren durch Ausnahmen zu entfernen. Es ist auch sicherzustellen, dass hier keine Beeinträchtigungen erfolgen, z. B. durch Entsorgung von Grünschnitt. Nutzung als Lagerfläche, Gartenfläche oder Freizeitefläche. Ein Rückschnitt der Gehölze ist je nach Bedarf alle 10- 15 Jahren nur abschnittsweise auf einer Länge von 20 Metern und nicht mehr als ein Drittel der Länge zulässig. Pflegemaßnahmen sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (4/4)

1.7 Durchführungsvertrag und Folgenutzung

Der Veranlasser hat sich gegenüber der Gemeinde (§ 12 BauGB) im Durchführungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag zu verpflichten, sofern die Gemeinde oder Dritte eine Weiterführung der Nutzung nicht beabsichtigen, die Anlagen nach dauerhafter Aufgabe der Nutzung rückzubauen. Sämtliche bauliche Konstruktionsteile sind dann zu entfernen und Bodenversiegelungen zu beseitigen. Nach Nutzungsende ist das Grundstück wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen. 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.

1.8 Monitoring

Zur Prüfung der Entwicklung der Biodiversität ist ein Monitoring zur Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen im Hinblick auf die Ausführung der Eingrünung, die Herstellung des extensiv genutzten Grünlandes und der artenschutzrechtlichen sowie artenfördernden Maßnahmen durchzuführen. Die zeitlichen Abstände der Prüfungen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen. Die Ergebnisse des Monitorings sind durch einen Kurzbericht sowie eine Fotodokumentation der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

1.9 Flurschäden

Die öffentlichen Feldwege, die durch die Baumaßnahme beansprucht werden, sind durch den Betreiber entsprechend dem ursprünglichen Zustand und in Absprache mit der Gemeinde Geratskirchen wiederherzustellen.

1.10 Entsorgung

Zum Anfall von Schadmodulen bzw. zu deren ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung sind auf Anordnung des technischen Umweltschutzes des Landkreises Rottal-Inn geeignete Nachweise vorzulegen.

1.11 Artenfördernde Maßnahmen

Mindestens 25 % des Grasbewuchses auf der Fläche ist ganzjährig auch über den Winter brach stehen zu lassen. Dorthin könnten sich wiesenbewohnende Insekten, Kleintiere und auch Reihhühner bei Beweidung oder Mahd der Restflächen zurückziehen bzw. überwintern. Die brachliegenden Bereiche sind dann im kommenden Jahr zu mähen oder zu beweidern und dafür ist ein anderer Bereich der Teilfläche wieder bis über den Winter stehen zu lassen. Um möglichst lange Grenzlinien zwischen zu mähenden und stehen gelassenen Abschnitten zu erreichen, ist jeder vierte Streifen zwischen den Modulen stehen zu lassen. Die Brachestreifen sind dann im kommenden Jahr zu mähen und entsprechend im Vorjahr gemähte Streifen sind stehen zu lassen. Im Falle einer Beweidung genügt es die 25 % Rotationsbrache an einer von Jahr zu Jahr wechselnden Stelle auszuzaunen. Um Insekten und Kleinlebewesen zu schonen, ist mit mindestens 10 cm angehobenem Mähwerk zu mähen. Erdbauten von Ameisen sind bei Bedarf durch weiteres Anheben des eingesetzten Gerätes zu schonen.

VERFAHREN

1. Die Gemeinde Geratskirchen hat in der Sitzung vom 11.05.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „SO Solarpark Ohnatsberg“ beschlossen.

Die Aufstellung wurde am 11.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurfssatz des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.04.2024 hat in der Zeit vom 22.07.2024 bis 22.08.2024 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurfssatz des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.04.2024 hat in der Zeit vom 22.08.2024 stattgefunden.

4. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.2024 wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.01.2025 bis einschließlich 23.02.2025 öffentlich ausgelegt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.12.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.01.2025 bis einschließlich 27.02.2025 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Geratskirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.03.2025 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.03.2025 als Satzung beschlossen.

Geratskirchen, den (Siegel)

Johann Gaßbauer, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Geratskirchen, den (Siegel)

Johann Gaßbauer, 1. Bürgermeister

8. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Geratskirchen, den (Siegel)

Johann Gaßbauer, 1. Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Sondergebiet „SO Solarpark Ohnatsberg“

Gemeinde: Geratskirchen

Landkreis: Rottal-Inn

Regierungsbezirk: Niederbayern

Genehmigungsfassung 13.03.2025

Übersichtsplan 1 : 25.000

Planunterlagen:

Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Geoplan, Osterhofen, auf digitaler Fundkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung

Untergrund:

Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen:

Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht:

Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Entwurfverfasser:

Geoplan

Donau-Gewerbepark 5, 94496 Osterhofen
FON: 09932 9544-0 / FAX: 09932 9544-77
E-MAIL: info@geoplan-online.de

Projekt: SO Solarpark, Geratskirchen

Dat.: März 1.000, SO Solarpark Geratskirchen

1: 1.000

L2310123

H/B = 594 / 1350 (0,80m²)

Altplan 2023