

Präambel
Der Markt Kößlam erlässt aufgrund des § 10 i.V.m. §§ 1, 2, 3, 4, 6 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) v. 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) v. 14.08.2007 (GVBl. S. 388, BayRS 2132-1-U), zuletzt geändert durch § 3 G v. 24. Juli 2015 (GVBl. S. 294), der Bauzonierungsverordnung (BauZNV) v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert d. Art. 2 G v. 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) v. 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert d. G v. 13.12.2016 (GVBl. S. 372) und des Art. 23 Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bek. V. 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert d. Art. 17a Abs. 2 G v. 13.12.2016 (GVBl. S. 335) diese Bebauungsplanänderung als **Satzung**.

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN




1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- | | | | |
|-----|-----------|--|--------------------------|
| 1.1 | SO | Sonstiges Sondergebiet
Anlage zur Stromerzeugung aus
Sonnenenergie | § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO |
|-----|-----------|--|--------------------------|
- Zulässig sind:
- Kollektoren mit Unterkonstruktion in fest aufgeständerter Ausführung;
- Nachführungen sind nur in Nord-Süd-Richtung zulässig
- Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung der Anlage dienen
- Einfriedungen

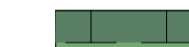


2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO

- | | | | |
|-----|-----------------|---|-------------------|
| 2.1 | GRZ 0,30 | Grundflächenzahl GRZ als Obergrenze | §§ 17 + 19 BauNVO |
| 2.2 | WH 3,00 | Maximal zulässige Wandhöhe in Metern für Betriebsgebäude, gemessen ab Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand gemäß Regelquerschnitt | § 18 BauNVO |
| 2.3 | AH 3,10 | Maximal zulässige Aufstellhöhe in Metern für Kollektoren, gemessen ab Oberkante des natürlichen Geländes bis zum höchsten Punkt der Anlage gemäß Regelquerschnitt | § 18 BauNVO |



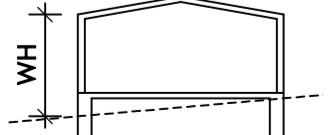

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22, 23 BauNVO

- | | | | |
|-----|--|--|------------------------|
| 3.1 |  | Baugrenze
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Innerhalb dieser Baugrenzen ist die Aufstellung der Kollektoren zulässig, Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung der Anlage dienen (Trafó, Wechselrichter, Übergabestation) dürfen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. | § 23 Abs. 3 BauNVO |
| 3.2 |  | Umgrenzung der Fläche für Nebenanlagen
Innerhalb dieser Fläche dürfen Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung der Anlage dienen (Trafó, Wechselrichter, Übergabestation) mit einer Gesamtgrundfläche von maximal 50 m ² errichtet werden. Außerhalb dieser Fläche sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Innerhalb dieser Fläche sind offene Stellplätze zulässig. Die Bestimmungen unter Ziffer II.2.3 sind zu beachten. | § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB |
| 3.3 |  | Dachform
Die zulässigen Dachformen mit den zulässigen Dachneigungen für Betriebsgebäude
Flachdach
Pultdach mit zulässiger Dachneigung
Satteldach mit zulässiger Dachneigung
FD
PD ≤ 15°
SD ≤ 25° | § 22, 23 BauNVO |



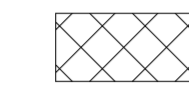

4. GRÜNORDNUNG § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- | | | | |
|-----|--|---|--|
| 4.1 |  | Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) | |
| 4.2 |  | Dreireihige Hecken | |
| 4.3 |  | sonstige Grünfläche (extensives Grünland) | |

5. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- | | | | |
|-----|--|--|------------------|
| 5.1 |  | Einfriedungsgrenze | |
| 5.2 |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs | § 9 Abs. 7 BauGB |
| 5.3 |  | Regelquerschnitt für Betriebsgebäude | |
| 5.4 |  | Regelquerschnitt für Kollektoren | |

6. DARSTELLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- | | | | |
|-----|---|---|--|
| 6.1 |  | Bestehende Grundstücksgrenzen | |
| 6.2 |  | Flurstücknummern | |
| 6.3 |  | Bestehende Gebäude | |
| 6.4 |  | Höhenlinien mit Angabe der Höhe ÜNN in Metern, generiert aus dem digitalen Geländemodell (DGM) des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung. | |

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO 2008)

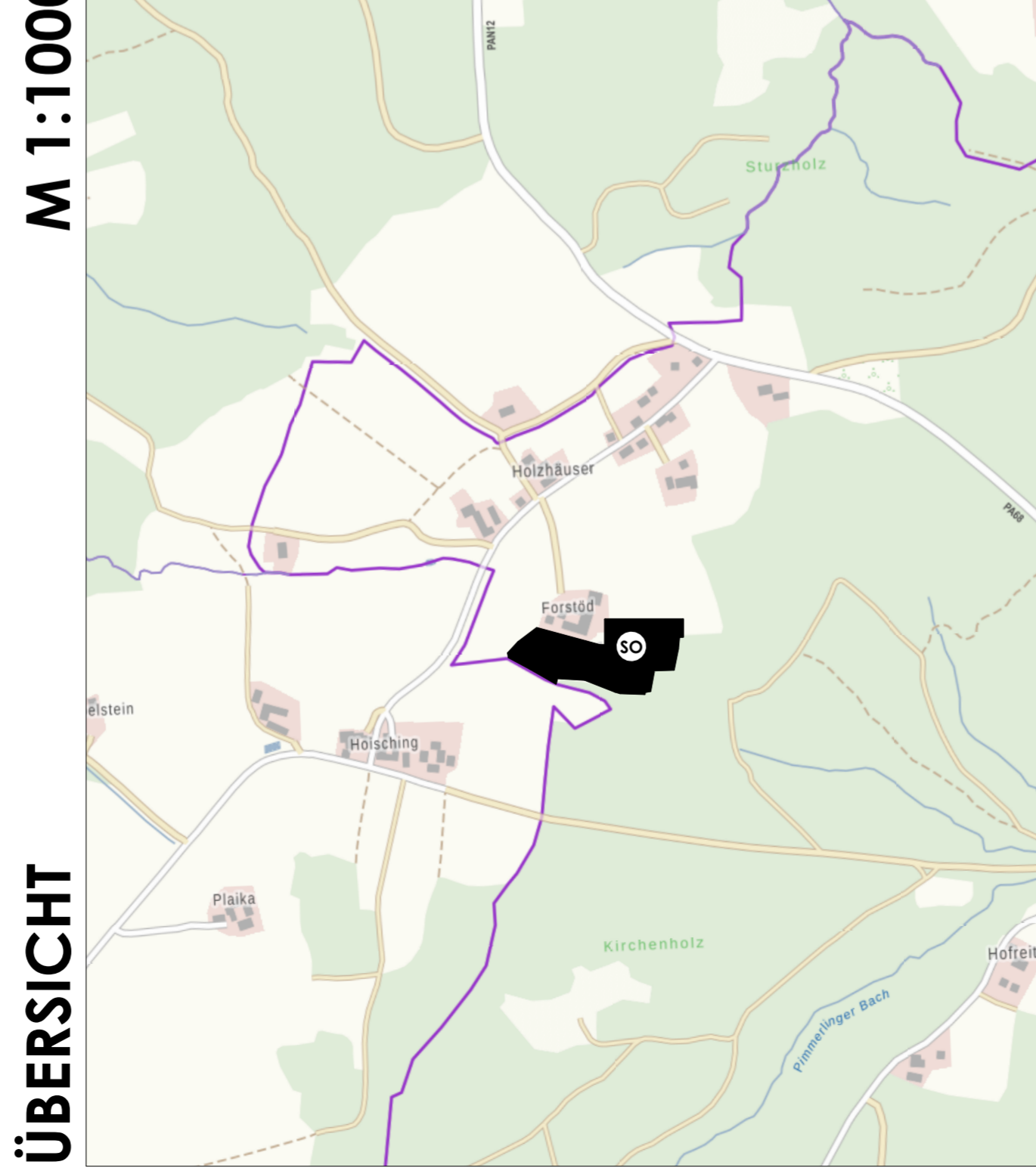
- #### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 1.1 Konstruktion der Photovoltaikanlage
Die Module sind in aufgeständerter Montage zu installieren. Nachführungen sind lediglich in Nord-Süd-Richtung zulässig. Für die maximalen Höhe über Gelände ist der Regelquerschnitt maßgebend. Als Fundamentierungen sind Erdschrauben, Erdboltrübel, eingerammte oder eingedrehte Stahlstützen zulässig. Die Gründungsart ist abhängig von der Art der Fundamentierung und der Bodenbeschaffenheit. Alle Metallteile der Unterkonstruktion sind mit gedecktem Farbton gestrichen oder verzinkt auszuführen. Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind der Nutzungschartablene zu entnehmen. Die zulässigen Dacheindeckungen sind:
- Dachziegel und Betondachsteine, matt, in Braun- oder Rottönen
- Blechdeckungen grau, mit matter Oberfläche
- Flachdächer sind als Folienmächer, in hellem Grauton, als Gründach oder als Flachdach mit Kiesauflast zulässig
Grenzende Dacheindeckungsmaterialien sind generell unzulässig. Dachüberstände dürfen an Ortsgang und Traufe bis zu einer Länge von 0,75 m ausgeführt werden.
- #### 2. Gestaltung der Außenanlagen
- 2.1 Einfriedungen
Einfriedungen sind innerhalb der Einfriedungsgrenzen in Form von Maschendrahtzäunen oder feuerverzinkten Industriebünumen aus Doppelstabmatten mit Übersteigerschutz zulässig. Die maximale Zaunhöhe beträgt 2,75 Meter. Als Gründung sind ausschließlich Punktfundamente für die Pfosten oder eingerammte Konstruktionen zulässig. Durchgehende Zaunfundamente sind unzulässig. Zaunsockel dürfen nicht über die natürliche Geländeoberkante herausragen. Die Einzäunung muss so ausgeführt werden, dass sie keine Barrierewirkung für Kleinsäuger, Niederwild und Amphibien hat. Auf einen Bodenabstand des Zauns von mindestens 15 cm und ausreichende Maschengrößen im bodennahen Bereich ist zu achten. Die Verwendung von Stacheldraht im bodennahen Bereich ist nicht gestattet.
- 2.2 Gelände
Der natürliche Geländeverlauf ist weitgehend zu erhalten. Abgrabungen und Abböschungen sind im Bereich der Aufstellfläche der Nebenanlagen in dem Maße zulässig, soweit sie für die Errichtung oder Aufstellung der Betriebsgebäude technisch erforderlich sind. Im Bauantrag ist sowohl der bestehende als auch der geplante Geländeverlauf darzustellen.
- 2.3 Art der Flächenbefestigung
Die Zufahrt, eventuell erforderliche Stellplätze als auch erforderliche Pflegewege sind mit wasserdurchlässigen Materialien (wassergebundene Decke, Schotterrasen) zu befestigen.
- 2.4 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur in Form von Informationstafeln zulässig. Die Ansichtfläche darf nicht mehr als 4 m² betragen. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen und grelle Farben sind nicht gestattet.
- #### 3. Grünordnung
- 3.1 Pflanzfestsetzungen
Gehölzpflanzungen
Gemäß der zeichnerischen Darstellung ist die bestehende dreireihige Hecke nördlich der Erweiterungfläche fortzuführen. Der Abstand zwischen den Reihen beträgt 1,5 Meter, der Pflanzabstand in den Reihen ebenfalls 1,5 Meter. Der Pflanzabstand zu benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen ist zu beachten. Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 5-8 Triebe, 100-150 cm bis zur Sicherstellung des Anwachsenerfolgs wird der Aufwuchs zwischen den Gehölzen jährlich einmal gemäht. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß zu verwerten oder zu entsorgen. Die festgesetzten Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall sind sie gem. Artenverwendungsliste arten- und gröbengleich zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18920 erfolgen. Es werden ausschließlich autochthone Gehölze (Terfährhügelland) verwendet; auf den Herstellernachweis ist zu achten. Die Pflanzungen sind in der Aufwuchsphase durch einen Wildzaun zu schützen. Um die Durchlässigkeit der Anlage für Kleinsäuger und Amphibien zu gewährleisten, ist der Wildzaun der Heckpflanzung im Norden und Westen und mit jeweils 1 Durchlass zu unterbrechen. Die Gehölzpflanzungen sind zu den Durchgängen hin abzuzunzen. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind gemäß Artenverwendungslisten auszuwählen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Laubgehölze zu verwenden, die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig. Die Pflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode von Mitte Oktober bis Ende November 2010 vorzunehmen. Abweichungen sind mit der UNB abzuklären.
- Ausgleichsfläche**
Die Ausgleichsflächen bleiben in der Größe von ca. 4.200 m² erhalten, lediglich die Lage ändert sich gegenüber dem derzeit gültigen Bebauungsplan. Die Pflanzfestsetzungen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan bleiben bestehen.
- Aufstellfläche**
Der eingezäunte Bereich mit der Aufstellfläche der Module wird nach Fertigstellung der Anlage als Dauergrünland mit autochthonem Saatgut (Terfährhügelland) ohne Leguminosen eingesät. Auf den Herstellernachweis ist zu achten. Die Pflege der Grünflächen beinhaltet die Mahd der Flächen mit anschließendem Abtransport des Mähguts. Die Verwendung von organischem und mineralischem Dünger und von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Zur Extensivierung der Fläche ist in den ersten 3 Jahren eine 3-malige Mahd pro Jahr durchzuführen, wobei der 1. Schnitt ab dem 15.6. zu erfolgen hat. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Nach der Etablierung der Fläche ist eine 1-2-schürige Bewirtschaftung ab dem 15.6. ausreichend. Entwicklungsziel ist extensives artenreiches Grünland. Die Verwendung chemischer Mittel bei der Pflege der Module und deren Aufständungen ist nicht zulässig.
- sonstige Grünfläche**
Der Grünstreifen entlang der Hecken wird entsprechend der Aufstellfläche als Dauergrünland mit autochthonem Saatgut (Terfährhügelland) ohne Leguminosen eingesät. Auf den Herstellernachweis ist zu achten. Die Streifen sind 1-2 mal jährlich ab dem 15.6. zu mähen. Entwicklungsziel ist extensives artenreiches Grünland.

- Zur Gewährleistung der Durchlässigkeit des Zaunes für Kleintiere ist der Streifen unmittelbar entlang des Zaunes mindestens 3-mal jährlich zu mähen. Die Flächen zwischen Zaun und Aufstellfläche der Module (Baugrenze) sind entsprechend den Vorgaben für die Aufstellfläche zu behandeln. Die Grünflächen zwischen Zaun und der südlichen Grenze des Geltungsbereichs ist mit autochthonem Saatgut ohne Leguminosen einzusäen. Die Bewirtschaftung erfolgt als extensives Grünland ohne Dünger und Pflanzenschutzmittel, die Fläche ist zweimal jährlich ab dem 15.6. zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen.
- 3.2 Artenverwendungsliste
Die Artenverwendungslisten des bislang gültigen Bebauungsplans haben weiterhin Gültigkeit.
- 3.3 Pflanzschemata
Die Pflanzschemata der bestehenden Hecken sind nördlich der Erweiterungflächen fortzuführen.
- 3.4 Freilächengestaltungsplan
Im Bauantrag ist für die Hecken- und Baumpflanzungen ein Pflanzschema mit Angabe der verwendeten Arten einzuarbeiten. Das Pflanzschema ist aus den Festsetzungen des Bebauungsplans zu entwickeln.

III. ZUSÄTZLICHE FESTSETZUNGEN

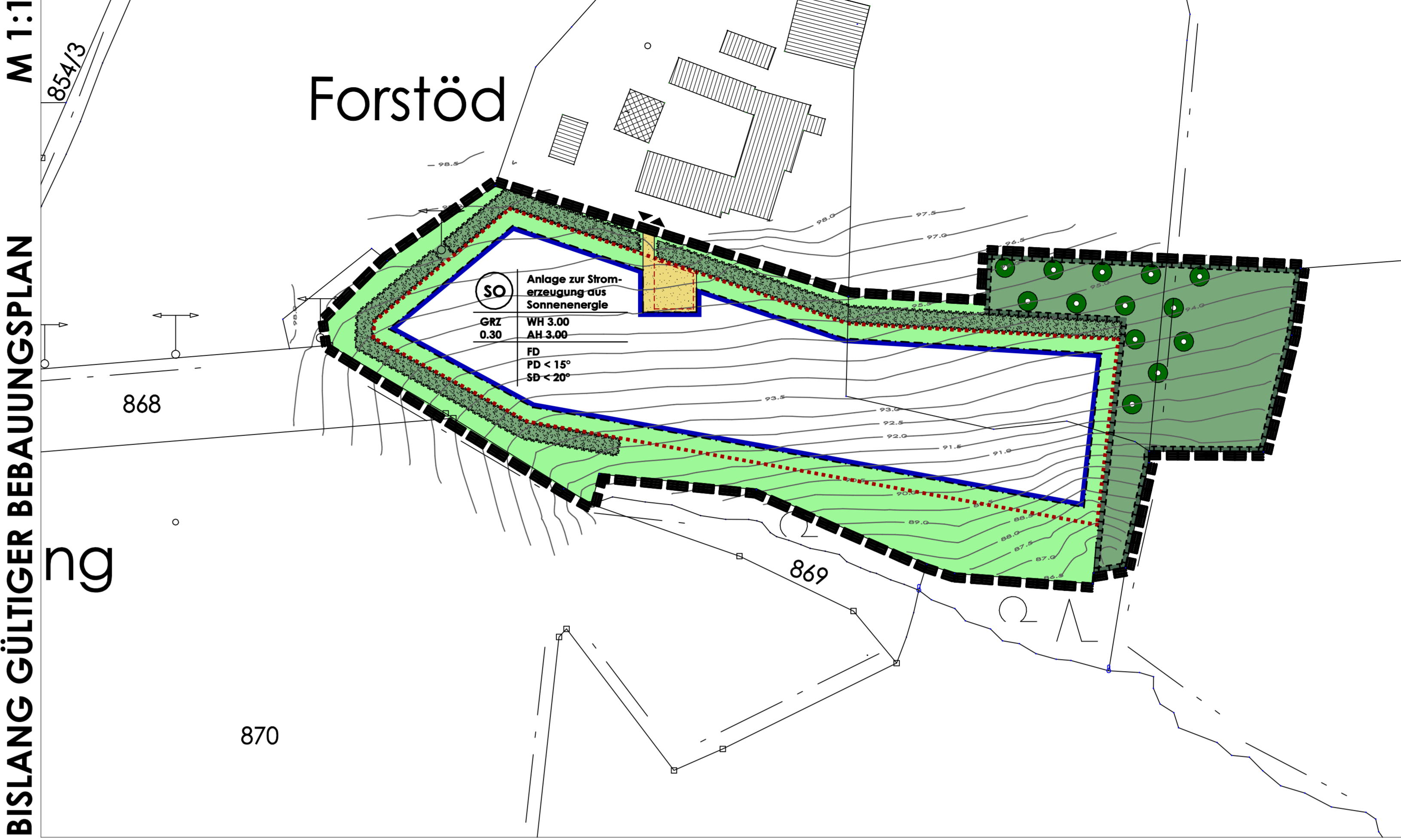
- #### 1. Niederschlagswasser
- Das von den Dachflächen der Betriebsgebäude ablaufende Oberflächenwasser ist vor Ort der Versickerung zuzuführen.
- #### 2. Bodendenkmäler
- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- #### 3. Rückbauverpflichtung
- Nach Aufgabe der Photovoltaikanlage sind alle Anlagenteile, Betriebsgebäude und Einfriedungen abzubauen und der ursprüngliche Zustand des Geländes wiederherzustellen.
- #### 4. Nutzungen im Umgriff des Geltungsbereichs
- Im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung in unmittelbarer Umgebung zum Geltungsbereich des Bebauungsplans kann es zu Staubenentwicklungen, auch durch Brandkalk und Düngemittel, kommen. Diese Einwirkungen sind als örtlich hinzunehmen und zu dulden. Eine Verunkrautung der überplanten Fläche während der Nutzungsdauer durch die Photovoltaikanlage ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Durch die regelmäßige Pflege soll das Auswasen eventueller Schadpflanzen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten landwirtschaftlichen Flächen in der Nachbarschaft vermieden werden. Auf die Bestimmungen der Art. 47 und Art. 48 AGBG (Grenzabstand von Pflanzen, Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken) wird hingewiesen.
- #### 5. Haftungsfreistellung
- Die Eigentümer des benachbarten Waldes sind von der Haftung in Schadensfällen freizustellen.
- #### 6. Versorgungseinrichtungen
- Im dem überplanten Bereich befinden sich von der Bayerwerk Netz GmbH betriebene Versorgungseinrichtungen. Der Schutzbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und hohlwundene Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Betreiber der Versorgungseinrichtung Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), die DVGW-Richtlinie GW125, das „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ und die „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ sind zu beachten.

M 1:10000

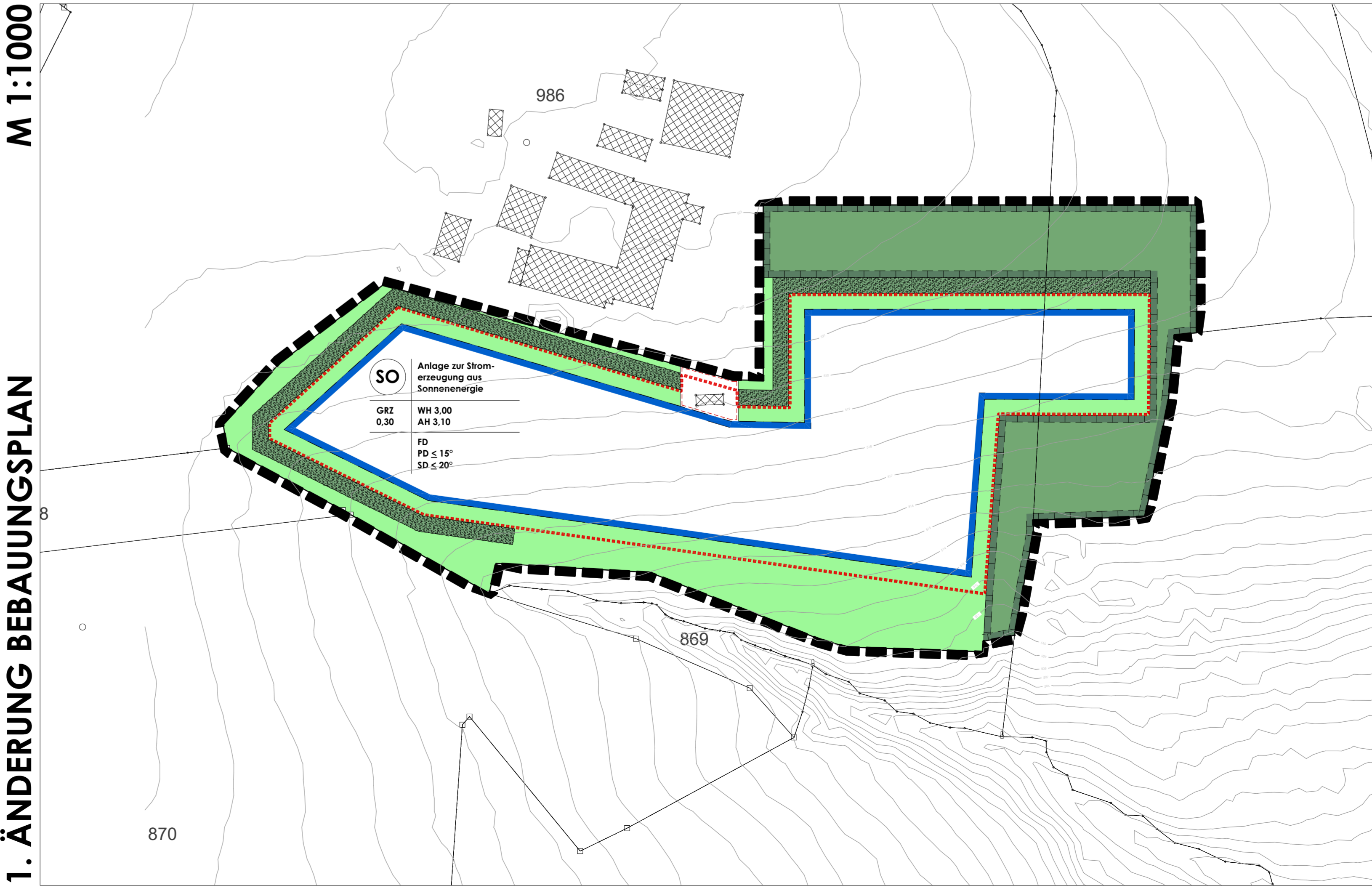


ÜBERSICHT

M 1:1000



M 1:1000



VERFAHREN

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom _____ die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Solarpark Forstöd" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am _____ örtlich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 09.05.2022 hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
 - Der Entwurf der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
 - Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
 - Die Gemeinde Kößlam hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
- Kößlam, _____
Willi Lindner, Erster Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom _____ ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Kößlam, _____
Willi Lindner, Erster Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB örtlich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB ist in der Bekanntmachung hingewiesen worden.

Kößlam, _____
Willi Lindner, Erster Bürgermeister

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "SOLARPARK FORSTÖD"

MARKT KÖSSLARN
LANDKREIS PASSAU
REG.BEZIRK NIEDERBAYERN



Kößlam,
09.05.2022

Geändert:
01.08.2022

Architekt
BAUART GmbH
Architekten + Stadtplaner
Garlbergstraße 1
84347 Pfarrkirchen
Tel.: 08561-98419-0
Fax: 08561-9841920
info@bauart-architektur.de
www.bauart-architektur.de

Landschaftsarchitekt
AR.LAND
landschaftsarchitekt / stadtplaner
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) Achim Ruhland
Bahnanlage 1
94428 Eichendorf
Tel.Nr. 0151 - 12 408 713
info@ar-land.de