

**PRÄAMBEL**

**Satzung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „SO Freiflächenanlage Schnaitt“ des Marktes Teisendorf.**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 1548, der Gemarkung Rückstetten. Der Vorentwurf des Bebauungsplans besteht aus diesem Plan vom 07.11.2022 und der Begründung mit Umweltbericht vom 07.11.2022

**Rechtsgrundlagen**  
 Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:  
 a) **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist;  
 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;  
 c) **Planzeichenvverordnung** 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, 1808)

Die baurechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen: **Bayerische Bauordnung (BayBO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)

**Gemeindliches Satzungsrecht:**  
 Art. 23 der **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374)

Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:  
 a) **Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist.  
 b) **Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)** in der Fassung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352)



„Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung“

**1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (1/4)**

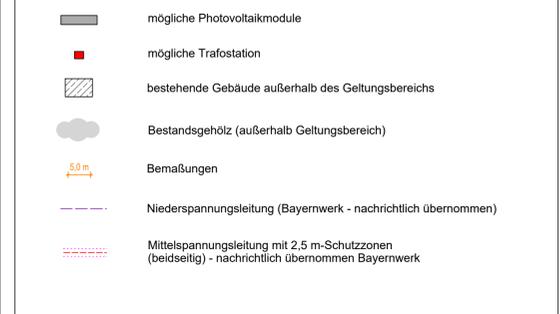
**1.1 Art der baulichen Nutzung**  
 Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. § 11, Abs. 2 BauNVO. Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken für Wechselrichter/ Trafostation sowie untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb die Pflege und die Überwachung einer Photovoltaikanlage erforderlich sind. Außerdem zulässig ist die Einfriedung der Anlage.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**  
 Maximale Modulhöhe: 3,50 m (Höhe Moduloberkante gemessen ab natürlicher Geländeoberfläche)  
 Maximale Wandhöhe sonstige Gebäude: 3,5 m  
 Die maximalen Wandhöhen (Schnittpunkt der Außenflächen der Wand mit der Dachhaut an der Traufseite) 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 überragten Flächen anzuziehen, nicht jedoch die unbefestigten Wege bzw. Abstandsflächen zwischen den Modulreihen.

Die Grundfläche der möglichen Nebengebäude und baulichen Nebenanlagen, inklusive möglichem Stromspeicher, darf einen Wert von 150 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die einzelnen innerhalb des gekennzeichneten Standortes sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Sondergebietsfläche frei wählbar.

**ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE HINWEISE**



**ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)**  
 Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. §11, Abs. 2 BauNVO

Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken für Wechselrichter/ Trafostation sowie untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb die Pflege und die Überwachung einer Photovoltaikanlage erforderlich sind. Außerdem zulässig ist die Einfriedung der Anlage.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)**  
 Maximale Modulhöhe: 3,50 m (Höhe Moduloberkante gemessen ab natürlicher Geländeoberfläche)  
 Maximale Wandhöhe sonstige Gebäude: 3,5 m  
 Die maximalen Wandhöhen (Schnittpunkt der Außenflächen der Wand mit der Dachhaut an der Traufseite) 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 überragten Flächen anzuziehen, nicht jedoch die unbefestigten Wege bzw. Abstandsflächen zwischen den Modulreihen. Die Grundfläche der möglichen Nebengebäude und baulichen Nebenanlagen, inklusive möglichem Stromspeicher, darf einen Wert von 150 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die einzelnen innerhalb des gekennzeichneten Standortes sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Sondergebietsfläche 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)**  
 Wiesenansaat - Maßnahme E1 (textliche Festsetzungen - 1.7.1)

**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)**  
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Maßnahme E2 (textliche Festsetzungen 1.7.2)

**15. Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
 Zaun ohne Sockel, Abstand zum Boden mind. 15 cm  
 Zufahrt mit Tor

**1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (2/4)**

**1.3 Bauweise**  
 Funktionsbedingt gemäß Pflandarstellung  
 Modulausrichtung nach Süden  
 Abstand der Modulreihen mind. 3,0 m  
 Modulabstand zum Boden mind. 0,8 m

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

**1.5 Gestaltung der baulichen Anlagen**  
 Die Reihen der Photovoltaikanlage sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Neue Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserundurchlässig als Schotterrasenflächen oder mit wassergebundener Decke zu befestigen.

**1.6 Einfriedung**  
**Zaunart:**  
 Das Grundstück ist mit einem Metallzaun (z. B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun) mit optionalem Übersteigschutz plangemäß einzuzäunen. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 15 cm betragen. Außerdem sind Zaunorte zulässig.  
**Zaunhöhe:**  
 Max. 2,00 m über Gelände (+optionaler Übersteigschutz)

**1.7 Grünordnung und naturschutzfachliche Maßnahmen**  
 Die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen sind spätestens nach einer Vegetationsperiode nach Herstellung der Funktionsfähigkeit der Anlage zu realisieren. Auf eine Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Der Abschluss der Maßnahmen ist dem Landratsamt Berchtesgadener Land zur Abnahme anzuzeigen.

**1.7.1 Wiesenansaat und Pflege im Bereich der Photovoltaikanlage**  
**E1:** Im eingezäunten Bereich ist der Biotop- und Nutzungstyp G212 mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland anzustreben. Daher ist auf dem Ackerstandort eine Grünlandansaat (autochthones Saatgut der Herkunftsregion 17, oder lokal gewonnenes Mähgut) vorzunehmen. In den ersten 5 Jahren ist aufgrund des Nährstoffüberschusses der Ackerfläche eine 3-malige Mähd durchzuführen. Nach 5 Jahren kann die Mähd auf 1-2-mal pro Jahr reduziert werden (Schnitthöhe 10 cm). Das Mähgut ist abzutransportieren. Alternativ kann eine Beweidung durchgeführt werden. 1. Schnitt/Weidegang nicht vor dem 15.06.  
 Im Bereich des bestehenden Grünlandes findet eine Anpassung der Mähd statt. Stromkabel müssen so verlegt und die Solarmodule so angeordnet sein, dass eine mögliche Verletzung der Weidetierte ausgeschlossen werden kann.

**1.7.2 Heckenpflanzung**  
**E2:** Zur Eingrünung der Anlage sind 3-reihige Hecken mit 10 % Heistern zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,0 x 1,5 m. Es sind mind. 3-5 Stück einer Art aus der unten aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen. Es sind mind. 5 verschiedene Arten aus der unten aufgeführten Pflanzliste zu verwenden (heimische Pflanzen des Vorkommensgebietes 6.1 „Alpenvorland“).  
 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 Errichtung der Anlage fertigzustellen.

**1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (4/4)**

**1.8 Durchführungsvertrag und Folgenutzung**  
 Der Vorhabensträger schließt gem. §12 BauGB einen Durchführungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag mit dem Markt.  
 Der Vorhabensträger verpflichtet sich in diesem gegenüber der Marktgemeinde Teisendorf, sofern die Gemeinde oder Dritte eine Weiterführung der Nutzung nicht beabsichtigen, nach Aufgabe der Photovoltaikanutzung zum Rückbau der Anlage. Sämtliche bauliche Konstruktionsteile sind dann zu entfernen und Bodenversiegelungen zu beseitigen. Nach Nutzungsende ist das Grundstück wieder der ursprünglichen 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. Die Ausgleichsflächen sind für die Dauer des Eingriffs zu erhalten.

**1.9 Entsorgung**  
 Zum Anfall von Schadmodulen bzw. zu deren ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung sind auf Anordnung des technischen Umweltschutzes des Landkreises Berchtesgadener Land geeignete Nachweise vorzulegen.

**1.10 Werbeanlagen**  
 Werbeanlagen sind unzulässig.

**2. TEXTLICHE HINWEISE (1/2)**

**2.1 Landwirtschaft**  
 Der Betreiber grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Steinschlag und eventuelle Verschmutzungen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub) entschädigungslos hinzunehmen. Eine Haftung der angrenzenden Landbewirtschaftler ist ausgeschlossen. Dies kann in Form einer Haftungsfreistellung geschehen, in welcher der Betreiber für sich und seine Rechtsnachfolger auf jeglichen Haftungsanspruch verzichtet, sofern infolge von landwirtschaftlichen Emissionen Schäden am Solarpark entsteht. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Landwirtschaft auf den der Photovoltaikanlage benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers 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 Auswachen eventueller Schadpflanzen verhindert werden.

**2.2 Energie**  
**Mittel- und Niederspannung:**  
 Es ist vorgesehen, eine Transformatorstation auf dem Planungsgebiet zu errichten. Für die Transformatorstation benötigt der Vorhabensträger, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm.  
 Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die Abstandszone von 2,50 m beiderseits von Erdkabeln ist von Pflanzungen und Eingriffen in den Boden freizuhalten. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist den Spartenträgern rechtzeitig zu melden. Sollte eine zusätzliche Leitungsverlegung in öffentlichem Straßengrund der Marktgemeinde Teisendorf oder anderer Städte oder Gemeinden notwendig werden, ist dies rechtzeitig vor Baubeginn bei der Gemeinde zu beantragen. Ein entsprechender Nutzungsvertrag ist abzuschließen.

**1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (3/4)**

**Pflanzqualität:**  
 Sträucher: v. Str., min. 3-5 Triebe, 60 - 100 cm  
 Heisterr: o.B. 100 - 150 cm

Es sind autochthone Gehölze ausfolgender Pflanzliste zu verwenden:

Sträucher: Eunymus europaeus Prunus spinosa Rosa canina Corylus avellana Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Rhamnus catharticus Sambucus nigra Berberis vulgaris Cornus sanguinea Rhamnus catharticus Viburnum lantana Viburnum opulus	Pfaffenhütchen Schlehe Hunds-Rose Gemeine Hasel Gewöhnlicher Liguster Rote Heckenkirsche Kreuzdorn Schwarzer Holunder Berberitze Roter Hartriegel Echter Kreuzdorn Wolliger Schneeball Gewöhnlicher Schneeball
Heister: Acer campestre Carpinus betulus Malus sylvestris Prunus avium Pyrus communis Quercus robur	Feldahorn Hainbuche Wildapfel Vogelkirsche Wildbirne Stieleiche

**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 Ausmähen zu entfernen. Es ist auch sicherzustellen, dass hier keine Beeinträchtigungen erfolgen, z. B. durch Entsorgung von Grünschnitt, Nutzung als Lagerfläche, Gartenfläche oder Freizeitanlage.

**1.7.3 Ansaat eines Wiesenansaus**  
 Auf den Abstandsstreifen zu landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken sowie zu Feldwegen ist ein Wiesenansaus anzusehen. Dies erfolgt durch eine Grünlandansaat (autochthones Saatgut der Herkunftsregion 17, oder lokal gewonnenes Mähgut). Der Saum ist einmal pro Jahr (abzugsweise im Herbst) zu mähen. 1. Schnitt nicht vor dem 15.06. Das Mähgut ist abzutransportieren.

**1.7.4 Eingriff und Ausgleich**  
 Gemäß dem Rundschreiben „Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen - Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr“ (2021) können durch Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturschutzes vollständig vermieden werden, wenn der Biotop- und Nutzungstyp „mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland“ (G212) auf den Flächen der PV-Anlage erreicht werden kann. In der vorliegenden Planung finden diese Vorgaben entsprechend Anwendung. Aus diesem Grund ist in diesem Fall gemäß den näheren Ausführungen im Umweltbericht der Bau einer PV-Anlage ohne die Ermittlung von Eingriff/Ausgleich und zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen möglich.

**VERFAHREN**

1. Der Markt Teisendorf hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

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

4. Zu dem Entwurf des 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 Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Der Markt Teisendorf hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Teisendorf, den .....

Thomas Gasser, 1.Bürgermeisterin

7. Ausgefertigt

Teisendorf, den .....

Thomas Gasser, 1.Bürgermeisterin

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

Teisendorf, den .....

Thomas Gasser, 1.Bürgermeisterin

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan SO „Freiflächenphotovoltaikanlage Schnaitt“**

Markt: Teisendorf  
 Landkreis: Berchtesgadener Land  
 Regierungsbezirk: Oberbayern

**Vorentwurf 07.11.2022**

**Übersichtsplan 1 : 25.000**

Planunterlagen:  
 Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Geoplan, Osterhofen, auf digitaler Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung.  
 Untergrund:  
 Aussagen über Rückchlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte 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.

Entwurfsersteller: **GeoPlan**  
 Niederlassung Bürgerlichen  
 Friedstraße 3, 84509 Burgkirchen  
 FON: 08679/966-30-88  
 E-MAIL: info@geoplan-online.de

Projektleitung: Martin Ritschmeier

Datum: 2.1\_BP-1000\_Solarpark\_Schnellinger

**P2206091**