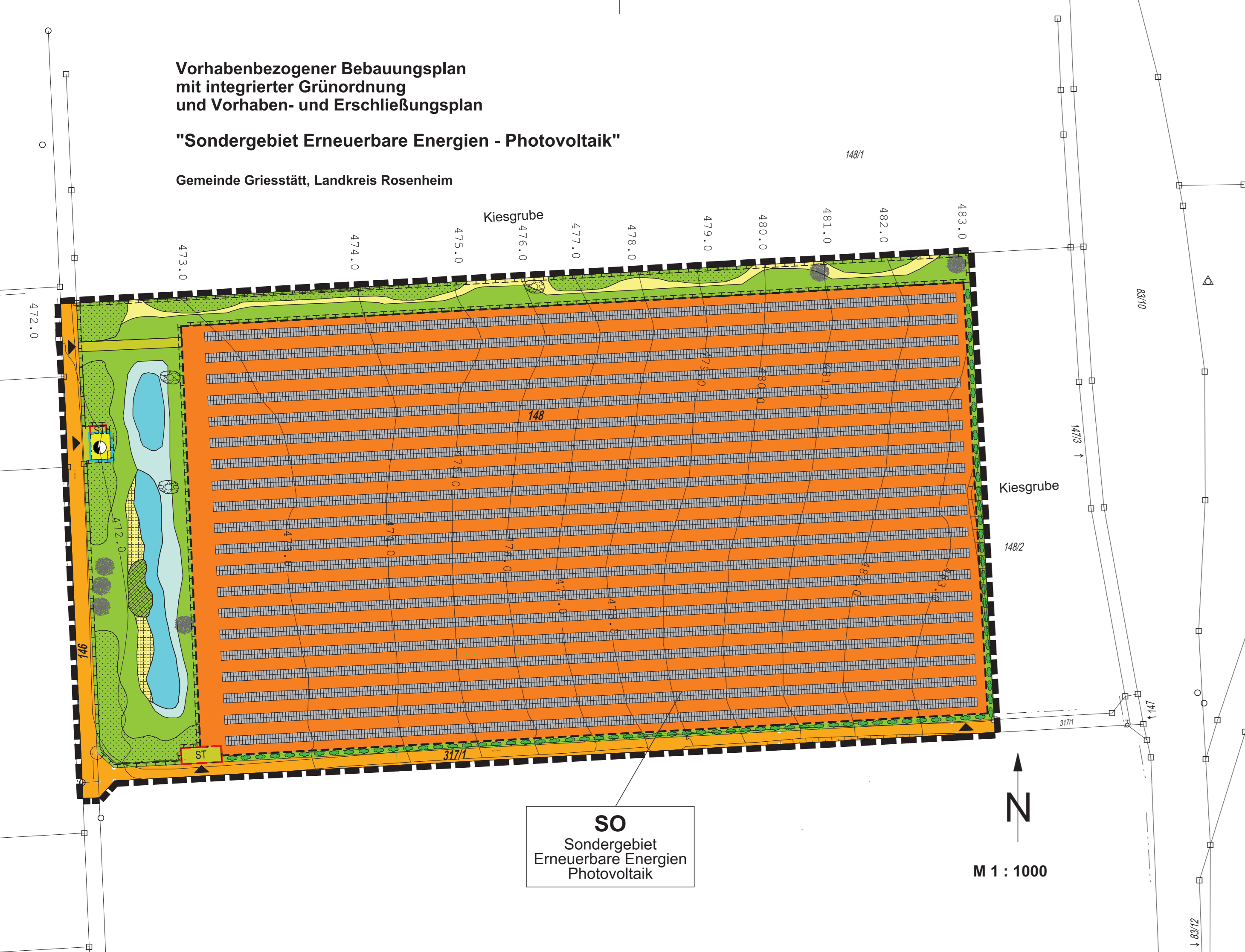


**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung und Vorhaben- und Erschließungsplan**

**"Sondergebiet Erneuerbare Energien - Photovoltaik"**

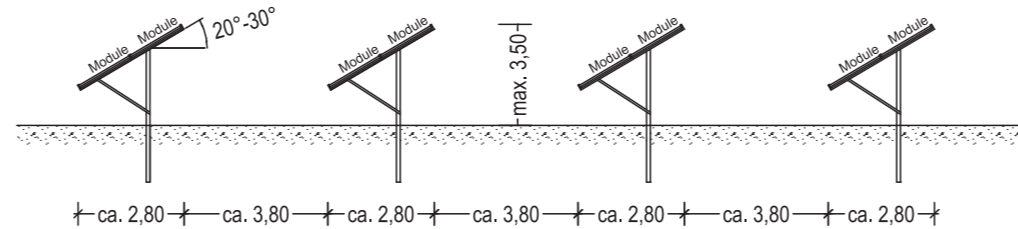
Gemeinde Griesstätt, Landkreis Rosenheim



**SO**  
Sondergebiet Erneuerbare Energien Photovoltaik

**5. Gestaltung der baulichen Anlagen**

- 5.1 Das Technikgebäude ist mit einem Flachdach auszuführen.
- 5.2 Technisch bedingte Gebäude sind in ihrer Größe und Aussehen landschaftsverträglich zu gestalten.
- 5.3 Die Module der PV-Anlage sind mit Rammpfählen im Boden zu verankern. Es kann davon abgewichen und eine andere Fundamentierung zugelassen werden, wenn technische Gründe dies erfordern.
- 5.4 Die PV-Module sind auf Tische aus Holz oder Metall aufgeständert und gemäß dem Schemaschnitt angeordnet:



**6. Stellplätze nach § 12 BauNVO, Zu- und Ausfahrten**

- 6.1 **ST** Flächen für Stellplätze
- 6.2 Fahrflächen
- Fahrflächen und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (Grünweg, Schotterrasen)
- 6.3 Zu- und Ausfahrten
- Zu- und Ausfahrten sind nur an der im Plan festgesetzten Stelle zulässig. Von der Lage der festgesetzten Zu- und Ausfahrten sind geringfügige Abweichungen zulässig, wenn technische Gründe dies erfordern und keine nachbarlichen Interessen oder öffentlichen Belange dagegen sprechen.

**7. Öffentliche Verkehrsflächen und Erschließung**

- 7.1 Öffentlicher Feld- und Waldweg

**8. Flächen für Versorgungsanlagen**

- 8.1 Trafostation / Betriebsgebäude

**9. Grünordnung**

- 9.1 ephemere Flutmulde (Modellierung, z.T. Ansaat)
- 9.2 Geländemulde (Modellierung, z.T. Ansaat)
- 9.3 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 9.4 extensives Grünland (2-schürige Mahd)
- 9.5 Hochstaudenfluren (Entwicklung d. Sukzession)

- 9.6 Rosen-Berberitzen-Hecke (Pflanzung)
- 9.7 Röhricht (Rhizompflanzung)
- 9.8 strauchdominierte Gehölzpflanzung (Pflanzung)
- 9.9 Weidenpflanzung (Stecklinge)
- 9.10 Steinhaufen
- 9.11 Totholzhaufen

- 9.12 Die Flächen unter den Photovoltaik-Modulen sind extensiv mit einer zweischürigen Mahd zu pflegen. Das Mahdgetriebe ist abzufahren, eine Düngung oder Verwendung von Bioziden ist unzulässig. Alternativ ist eine extensive Schaf- oder Ziegenbeweidung als Koppelhaltung in Umtriebsweide mit entsprechenden Weideeinrichtungen von Mai bis Oktober zulässig. Dabei ist eine max. Besatzdichte von 1,0 GV / ha pro Koppel zulässig. Eine Weidepause von mind. sechs Wochen der einzelnen Koppelflächen ist einzuhalten. Eine Nutzung der Kompensationsfläche (vgl. unten) z. B. als Schattplatz, Tränke oder Pflanzfläche ist dabei nicht zulässig. Eine Düngung der Weiden bzw. die Zufütterung der Tiere ist unzulässig. Änderungen bezüglich der Beweidungsart, Besatzstärke oder der Weidepausen sind je Flächenentwicklung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Rosenheim möglich.
- 9.13 Die Grünflächen östlich und südlich der Sondergebietsfläche sind als zweireihige Berberitzen-Rosen-Hecke mit autochthonem standortheimischen Pflanzgut zu bepflanzen und zu entwickeln.
- 9.14 Die Ausgleichsfläche ist gemäß der Vorgaben im Umweltbericht wie folgt aufzuwerten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten:

- Anlage und Entwicklung einer Extensivweide
- Entwicklung Altgras- und Hochstaudenfluren
- Anlage und Entwicklung Geländemulden und ephemere Flutmulden
- Anlage und Entwicklung Weidengebüsch
- Anlage und Entwicklung Röhricht
- Anlage und Entwicklung strauchgeprägte Gehölze

Pflanzqualität und -abstand sowie Artenliste sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

- 9.15 Ausfälle in den Neuanpflanzungen sind zu ersetzen.
- 9.16 Die Ausgleichsfläche sowie die Heckenpflanzungen im Süden und Osten sind spätestens bis Ende der Vegetationsperiode ein Jahr nach Fertigstellung der PV-Anlage unter Einhaltung der Schädigungs- und Störungsverbote gem. § 44 Art. 1, 2, 3, Abs. 5 BNatSchG anzulegen.
- 9.17 **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

**Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Zur Vermeidung und Minimierung von erheblichen zu erwartenden Beeinträchtigungen oder möglichen Risiken sind - bezogen auf sämtliche Schutzgüter - folgende Maßnahmen bautechnischer und grünordnerischer Art und Weise vorzusehen:

**Bautechnische Maßnahmen**

- Die Module der PV-Anlage bzw. deren Trägerkonstruktion ist mit Bohr- oder Rammpfählen im Boden zu verankern. Nur im Fall gewichtiger technischer Gründe kann ausnahmsweise davon abgewichen und eine andere Fundamentierung zugelassen werden.
- Die Oberkante der Module ist auf eine Maximalhöhe von 3,5 m über GOK der PV-Fläche zu begrenzen.
- Die Unterkante der Module ist zur Erhaltung eines ausreichend großen Streuicheinfalls auf die unter dem Modul liegende Vegetationsschicht auf eine Mindesthöhe von 0,6 m über GOK der PV-Fläche festzusetzen.
- Wo irgend möglich sind reflektionsarme Bauteile, sowohl bezüglich der PV-Module, wie auch der Unterkonstruktion zu verwenden.

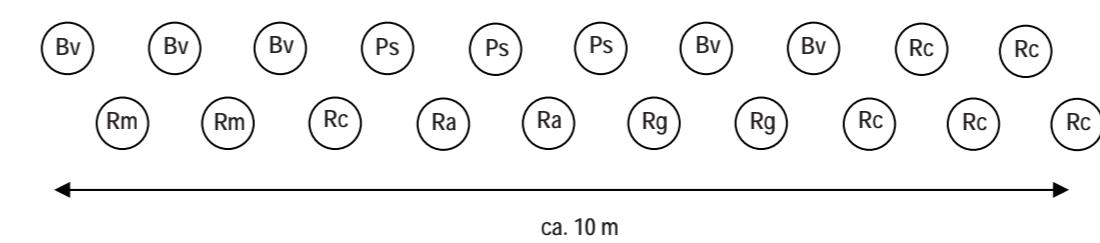
- Park-, Stell- und Wegeflächen sind als Grünweg oder als Schotterrasen auszubilden.
- Einfriedungen sind nur als Maschendrahtzäune mit grünen Farbtönen zulässig. Die Unterkante der Einfriedung ist in einer Mindesthöhe von 20 cm über GOK auszuführen, um eine Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten. Die Ausgleichsflächen sind von der Einzäunung auszunehmen.
- Die Verdichtung des Bodens während der Bauarbeiten durch Befahren mit schwerem Gerät ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.
- Park- und Stellflächen im Umgriff der Betriebsgebäude sowie die Wegeflächen des s. g. Pflegewegs zur Anlagenunterhaltung ist als Grünweg oder Schotterrasen auszubilden.
- Die Gesamtfläche der PV-Anlage selbst ist bereits als Wiesenfläche ausgebildet. Kommt es im Zuge der Bautätigkeit zu einer relevanten Schädigung der bestehenden Vegetation auf größeren Flächen, so sind diese Schäden nach Maßgabe der ökologischen Baubegleitung durch Einsatz mit standortheimischen Pflanzgut (Regiosaatmischung für Fett- und Frischwiesen, Kräuteranteil mind. 30 %, Produktionsraums Nr. 8 „Alpen- und Alpenvorland“) zu beseitigen.
- Kommt es während der Bauausführung wider Erwarten zu Funden mit kulturhistorischer oder archäologischer Bedeutung, bzw. liegen Verdachtsmomente auf solche Funde vor, unterliegen diese der gesetzlichen Meldepflicht gem. Art. 8 BayDSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde Rosenheim oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

**Maßnahmen der Grünordnung**

Die festzusetzende Grünordnung des Plangebiets außerhalb der Kompensationsflächen (vgl. Pkt. Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.) beschränkt sich auf die Wiesenfläche im Unterland der PV-Anlage, sowie auf streifenförmige Grünflächen zur Eingrünung im Süden und Osten der PV-Fläche:

- Im Bereich der planlich dargestellten Grünflächen G-01 südlich und östlich der PV-Fläche ist nach Pflanzstellung eine versetzt zweireihige Heckenpflanzung entsprechend der Pflanzliste A aus autochthonen, standortheimischen Pflanzgut anzupflanzen und zu entwickeln. Dabei sind auf der südlichen Grünfläche 80 %, entlang der östlichen Grünfläche 50 % der festgesetzten Flächen zur bepflanzen, die Restflächen sind als Pflanzflächen zur Ausbildung eines Hochstaudensaums frei zu belassen. Für die Heckenpflanzung ist über Rückschnittmaßnahmen eine Endwuchshöhe von ca. 3,0 m zulässig.

**Abbildung 1 Pflanzschema G-01: 2-reihige Berberitzen-Rosen-Hecke**



**Pflanzliste A - 2-reihige Berberitzen-Rosen-Hecke**

Abkürzung	deutscher Name	botanischer Name	Mindestpflanzqualität	Stückzahl pro Schema
Bv	Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>	Forstware 2j, v. 50-80	6
Ps	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Forstware 2j, v. 50-80	3
Ra	Kriech-Rose	<i>Rosa arvensis</i>	Forstware 3j, v. 50-80	2
Rc	Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	Forstware 3j, v. 50-80	4
Rg	Essig-Rose	<i>Rosa gallica</i>	Forstware 3j, v. 50-80	2
Rm	Zimt-Rose	<i>Rosa majalis</i>	Forstware 2j, v. 50-80	2

- Die Pflege der Wiesenflächen im Geltungsbereich ist extensiv mit einer zweischürigen Mahd pro Jahr durchzuführen. Das Schnittgut ist abzutransportieren (vgl. STMI 2009). Eine Düngung der Fläche oder die Verwendung von Bioziden ist unzulässig.
- Alternativ** zur zweischürigen Mahd ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Rosenheim eine extensive, Schaf- oder Ziegenbeweidung als Koppelhaltung in Umtriebsweide mit entsprechenden Weideeinrichtungen von Mai bis Oktober zulässig. Dabei ist eine max. Besatzdichte von 1,0 GV / ha pro Koppel zulässig. Eine Weidepause von mind. sechs Wochen der einzelnen Koppelflächen ist einzuhalten. Eine Nutzung der Kompensationsfläche (vgl. unten) z. B. als Schattplatz, Tränke oder Pflanzfläche ist dabei nicht zulässig. Eine Düngung der Weiden bzw. die Zufütterung der Tiere ist unzulässig. Änderungen bezüglich der Beweidungsart, Besatzstärke oder der Weidepausen sind je Flächenentwicklung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Rosenheim möglich.

**Maßnahmen zum speziellen Artenschutz (vgl. auch NATURECONSULT 2013)**

- Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogelarten sind Bäume, sonstige Gehölzbestände und Hochstaudenfluren nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG zu roden bzw. zu beseitigen. Dies betrifft sämtliche Gehölze und Staudenfluren, die zu roden bzw. zu entnehmen sind. Um eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung von Brutplätzen im Bereich Hochstaudensaume zu verhindern, sind sämtliche Hochstaudensaume innerhalb des Eingriffsbereichs vor Beginn der Vogelbrutzeit (bis Ende Februar) zu mähen.
- Um Verluste von besetzten Nestern der Wachtel zu vermeiden ist bei einem Baubeginn nach Anfang Mai die Wiesenfläche ab spätestens Anfang Mai im Abstand von ca. 2 Wochen zu mähen um die Krautschicht kurz zu halten.
- Wertgebende Habitate, wie Gehölze und Altgrasfluren die im Norden und Osten an den Geltungsbereich angrenzen, sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Dies betrifft insbesondere eine Nutzung als Lager-, Verkehrs- und Baustelleneinrichtungsfäche. Dies ist durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, wie eine Abflockung oder einen Bauschutzzaun (vgl. DIN 18920 bzw. RAS-LP 4) wirksam zu verhindern. Die Durchführung der Maßnahmen ist von der ökologischen Baubegleitung zu dokumentieren und auch im Bauverlauf zu überwachen.

<sup>1</sup> Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September

- 9.18 Die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen ist durch die Berufung einer „ökologischen Bauleitung“ zu gewährleisten und zu überwachen.

- 1. Bei Erstellung der Anlage
- 2. Bei der Kontrolle der Anlage 1 - 2 Jahre nach Erstellung.

**10. Einfriedung**

- 10.1 Maschendraht- oder Metallzaun
- 10.2 Entlang der östlichen und südlichen Grenze des Sondergebiets PV sowie zur Abgrenzung zwischen Sondergebiet und Ausgleichsfläche im Westen und Norden sind Einfriedungen zulässig.
- 10.3 Die östlichen und südlichen Einfriedungen sind mind. 2,0 m innerhalb der Flurstücksgrenzen zu führen.
- 10.4 Die Einfriedungen sind als sockellose Maschendraht- oder Metallzäune mit einer Höhe von max. 2,5 m über Oberkante natürliches Gelände und einer Bodenfreiheit von mind. 20 cm herzustellen.

**11. Abgrabungen und Aufschüttungen**

- 11.1 Auf der Fläche für Photovoltaik-Module sind Abgrabungen bzw. Auffüllungen bis max. 0,50 m zulässig.
- 11.2 In den Randanschlüssen entlang des Sondergebiets sind Abgrabungen bzw. Auffüllungen nicht zulässig.
- 11.3 Innerhalb der Ausgleichsfläche sind Abgrabungen bzw. Aufschüttungen bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von max. 1,0 m über Straßenniveau zulässig.

**B Hinweise**

- 1. Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2. Gemarkungsgrenze
- 3. Höhenerschließlinien (z. B. 481,0 m ü. NN)
- 4. Flurstücksnummern (z. B. 148)
- 5. Solarmodule
- 6. Böschung

- 7. Oberflächen- und Abwasser
- 7.1 Das unverschnitzte Niederschlagswasser wird oberflächlich versickert.
- 7.2 Das Grundwasser ist durch die geplanten baulichen Anlagen nicht betroffen.
- 7.3 Schmutzwasser fällt nicht an. Ein Anschluss an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage ist nicht erforderlich.

**C Verfahren**

- 1. **Aufstellungsbeschluss:**  
Die Gemeinde Griesstätt hat in der Sitzung vom 16. 01. 2013 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.01.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:**  
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.02.2013 hat stattgefunden vom 18.02.2013 bis 04.03.2013.
- 3. **Vorgezogene Behördenbeteiligung:**  
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.02.2013 hat stattgefunden vom 18.02.2013 bis 04.03.2013.
- 4. **Billigungsbeschluss:**  
Der Gemeinderat hat die Billigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.03.2013 in der Sitzung am 20.03.2013 beschlossen.
- 5. **Öffentliche Auslegung:**  
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.03.2013 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.03.2013 bis 22.04.2013 öffentlich ausgestellt. Dies wurde am 13.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

- 6. **Behördenbeteiligung:**  
Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.03.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.03.2013 bis 22.04.2013 beteiligt.
- 7. **Satzungsbeschluss:**  
Die Gemeinde Griesstätt hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.04.2013 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht i. d. F. v. 29.04.2013. Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
Griesstätt, den ..... (Siegel) ..... Meier, 1. Bürgermeister
- 8. **Bekanntmachung:**  
Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgte am ..... Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird seit dem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Griesstätt, Innstraße 4, 83556 Griesstätt, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.  
Auf die Rechtsfolgen des § 44 und der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden. Nach § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan am Tage der Bekanntmachung in Kraft.  
Griesstätt, den ..... (Siegel) ..... Meier, 1. Bürgermeister

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung und Vorhaben- und Erschließungsplan**

**"Sondergebiet Erneuerbare Energien - Photovoltaik"**

Gemeinde Griesstätt, Landkreis Rosenheim

**Fertigungsdaten:**  
Entwurf vom 01. 02. 2013  
Entwurf vom 20. 03. 2013  
Fassung vom 29. 04. 2013

**Entwurfsverfasser:**

Andreas Maier, Dipl. Ing. FH  
Schlotthamerstr. 24, 84503 Altötting  
Tel. 08671/9992 780

**natureconsult**  
Fachbüro für Landschaftsplanung und Freizeitanalyse

Altötting, den 29. 04. 2013

Andreas Maier, Dipl. Ing. FH

Hans Baumann, Architekt  
Falkenberg 24, 85665 Moosach  
Tel. 08931/5698-0

**ARCHITECTEN HANS BAUMANN & FREUNDE**

Falkenberg, den 29. 04. 2013

Hans Baumann, Architekt

**Flächennutzungsplan Griesstätt 5. Änderung**

M 1 : 5000

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung und Vorhaben- und Erschließungsplan**

**"Sondergebiet Erneuerbare Energien - Photovoltaik"**

Gemeinde Griesstätt, Landkreis Rosenheim

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Gemeinde Griesstätt erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 4 bis 4c, 8, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81 Abs. 3, Art. 6 und 7, der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der BauNutzungsverordnung (BauNVO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der derzeit rechtswirksamen Fassung, diesen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung als

**Satzung.**

**A Festsetzungen zum Bebauungsplan**

- 1. **Geltungsbereich**
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 2. **Art der baulichen Nutzung**
- 2.1 **SO** Sondergebiet Erneuerbare Energien - Photovoltaik (§11 Abs. 2 BauNVO)
- 3. **Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff. BauNVO)**
- 3.1 GR 32 530 m² Sondergebietsfläche Photovoltaik
- 3.2 GR 50 m² Maximal zulässige Grundfläche Technikgebäude
- 3.3 AH 3,50 m Maximal zulässige Anlagenhöhe der PV-Module
- 3.4 WH 3,50 m Maximal zulässige Wandhöhe Technikgebäude
- 3.5 Die zulässige Anlagenhöhe wird gemessen ab Oberkante des natürlichen Geländes. Bei Gebäuden wird die Wandhöhe gemessen von Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 4. **Bauweise**
- 4.1 Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO