Bebauungs- und Grünordnungsplan
SO-Solarstromanlage Willersdorf

Änderung mit Deckblatt Nr. 1
nach § 13 BauGB

Markt Untergriesbach

Landkreis Passau

Regierungsbezirk Niederbayern

Endfertigung vom 20.07.2026;

Erstellt durch

Architekturstudio Schindler, Wegscheid

Entwurfsverfasser:
Architekturstudio Schindler
Dipl.-Ing. (FH) Architekt Peter Schindler
Marktstraße 3, 94110 Wegscheid
08592/9395515
info@architekturstudio-schindler.de

Markt Untergriesbach
Vertreten durch den 1. Bürgermeister Hermann Duschl

15. SEP. 2026

(Datum und Unterschrift)

Verfahrensvermerke zur Aufstellung des Änderung des Bebauungsplans „SO-Solarstromanlage Willersdorf“

1. Der Marktgemeinderat Untergriesbach hat in der Sitzung vom 19.05.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans „SO-Solarstromanlage Willersdorf“ beschlossen.
   Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.06.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „SO-Solarstromanlage Willersdorf“ in der Fassung vom 29.05.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.06.2026 bis 16.07.2026 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes „SO-Solarstromanlage Willersdorf“ in der Fassung vom 29.05.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.06.2026 bis 16.07.2026 öffentlich ausgelegt.

4. Der Markt Untergriesbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 20.07.2026 den Bebauungsplan „SO-Solarstromanlage Willersdorf“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.07.2026 als Satzung beschlossen.

Untergriesbach, den 15. SEP. 2026

(Siegel)

.....
Hermann Duschl, 1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „SO-Solarstromanlage Willersdorf“ wurde am 15. SEP. 2026 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 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Untergriesbach, den 15. SEP. 2026

(Siegel)

.....
Hermann Duschl, 1. Bürgermeister

Markt Untergriesbach

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan SO-Solarstromanlage Willersdorf

Begründung und Umweltbericht

Markt Untergriesbach

Landkreis Passau

Regierungsbezirk Niederbayern

Endfertigung vom 20.07.2026

Erstellt durch

Architekturstudio Schindler, Wegscheid

TEIL A - Begründung und Erläuterung

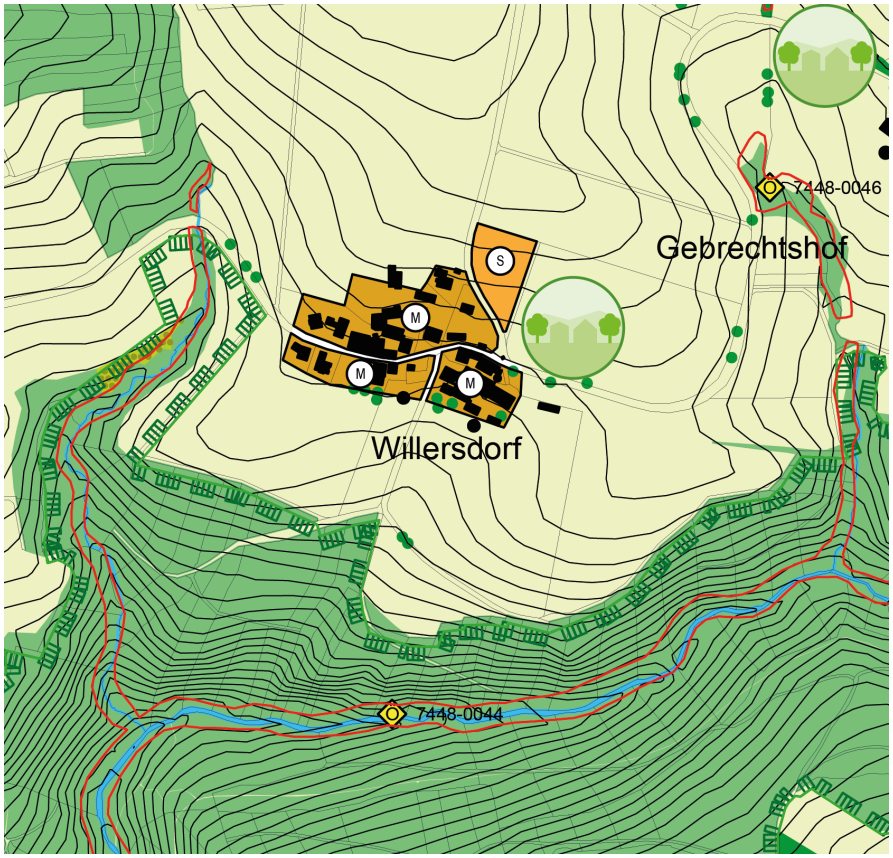
1. Anlass zur Aufstellung

Der Markt Untergriesbach hat im südlich gelegenen Ortsteil Willersdorf den Bebauungs- und Grünordnungsplan SO Solarstromanlage Willersdorf festgesetzt. Dieser umfasst das Flurstück 2313 der Gemarkung Lämmersdorf.

Aktuell ist dieses Flurstück nicht bebaut und wird als Acker landwirtschaftlich genutzt.

Erschlossen wird diese Fläche über die nicht benannte Dorfstraße in Willersdorf.

Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Sondergebiet dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab) Entwurfsfassung aus dem Jahr 2021

Der Flächennutzungsplan befindet sich aktuell in Überarbeitung und wird weiterhin das obige Sondergebiet enthalten.

Im Jahr 2004 erlangte der Bebauungsplan SO Solarstromanlage Willersdorf Rechtskraft und es wurde ein Bauantrag für eine Freiflächensolaranlage eingereicht, jedoch nicht realisiert. Die Fläche ist weiterhin landwirtschaftlich im Feldfutterbau genutzt. Die vorhandene Turmtrafostation wurde abgebrochen und ein Trafo weiter nordöstlich am Straßenrand errichtet.

Künftig möchte Fa. Huber aus Untergriesbach, welche verschiedene Unterkonstruktionen für Solarpaneele herstellt, auf dieser Fläche unterschiedliche Typen dieser Unterkonstruktionen aufstellen und auf deren Brauch- und Dauerhaftigkeit testen und möglichen Kunden demonstrieren. Darunter ist zu verstehen, dass ein

Monitoring stattfindet und mittels Fotos und Videos den Kunden die Art der Anlagenmontage gezeigt wird. Kunden selbst fahren nicht zu dieser Anlage und die Umbauten zu testzwecken finden nur an wenigen Tagen im Jahr statt.

Zusätzlich soll die Möglichkeit geschaffen werden, einen Batteriespeicher aufstellen zu können.

Demzufolge sind die bisherigen Festsetzungen nicht geeignet und bedürfen einer Überarbeitung.

2. Auswirkungen

Damit die Planungsziele gefestigt und abgesichert werden, müssen somit mit der Änderung des Bebauungsplans zulässige Nutzungen festgesetzt werden.

Im Zuge des Verfahrens werden die zuständigen Träger öffentlicher Belange ihre Bedenken und Anregungen vortragen.

Um die Umweltauswirkungen feststellen zu können, wird ein Umweltbericht mit erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erstellt und dieser Begründung angehängt.

Die intensivere Nutzung mit näher aneinander liegenden PV-Elementen und teilweiser vollflächiger Verlegung führt zu einem stärkeren baurechtlichen Versiegelungsgrad. Die Grundflächenzahl wird von bisher 0,33 auf 0,6 angehoben. Als Kompensation wird daher der umgebende Grünstreifen breiter und mit höheren Gewächsen bepflanzt. Außerdem kann so die landschaftsuntypische Nutzung stärker verhüllt werden und eine Fernwirkung wird so gut wie ausgeschlossen.

Die flächige Verlegung der Module bietet genügend Zwischenräume und die Fläche unter den Modulen wird weder verdichtet, noch versiegelt, womit der belebte Oberboden erhalten bleibt und anfallendes Niederschlagswasser weiterhin breitflächig versickern kann. Zusätzlich wird festgesetzt, dass eine Sickermulde im Süden ausgehoben wird, um als ergänzende Maßnahme Hangsturzfluten auszuschließen. Der umgebende Pflanzstreifen dient ebenfalls dazu, Oberflächenwasser zu bremsen und zu versickern.

Hinsichtlich Lärmschutz sind keine negativen Auswirkungen auf die Wohnbebauung zu erwarten, da der geplante Batteriespeicher mit Kühllüftern mind. 8 m von der Grundstücksgrenze hinter dem Grünstreifen errichtet wird und die nächsten Wohngebäude mind. 25 von der Grundstücksgrenze entfernt liegen. Durch die sehr flache Bauweise ist außerdem nicht zu erwarten, dass Schall durch die Solarmodule zurückgeworfen werden kann.

Obwohl das Gelände nach Norden hin mit ca. 13 % moderat ansteigt, kann eine Blendung der Bewohner und Verkehrsteilnehmer durch die sehr flache Montageoberkante der Module von bis zu 1,00 m im nördlichen Bereich, bis zu1,20 m Höhe im südlichen Bereich und umgebenden Grünstreifen ausgeschlossen werden. Zudem wird festgesetzt, dass nur blendfreie Module verbaut werden dürfen. Zur Montage und Blendfreiheit der PV-Module werden Datenblätter angehängt.

Dieser besagte Grünstreifen wird nur innen eingezäunt, damit Wildtiere diese Bepflanzung als Habitat nutzen können. Ergänzend wird ein Totholzhaufen errichtet, welcher als Lebensraum für zahlreiche Tierarten dient.

Bezüglich einer Beeinträchtigung von Vögeln wird als Schutzmaßnahme ein breiter Grünstreifen festgesetzt und zusätzlich die oben aufgeführte Montage von blendfreien Solarmodulen.

Die Restgrünfläche rund um die PV-Module muss regelmäßig gemäht werden, damit diese durch Bewuchs nicht verschattet werden. Eine Beweidung durch beispielsweise Schafe ist nicht möglich, da die Tiere sonst auf die flachen Module klettern würden und entweder herabrutschen oder diese beschädigen würden. Somit entsteht auch keine Beeinträchtigung der angrenzenden Bewohner durch Tiere.

Durch die Baumaßnahme entsteht ein Kompensationsbedarf von insgesamt 5.465 Punkten, welcher durch Ausgleichsmaßnahmen mit 13.152 Punkten weit überkompensiert wird, womit sogar eine erhebliche Verbesserung für die Flora und Fauna entsteht.

Die landwirtschaftliche Nutzung der umgebenden Flächen darf nicht beeinträchtigt werden. Dies wird erreicht durch einen nach Norden und Osten schmaleren Grünstreifen von 5,0 m, in denen nur Büsche gepflanzt werden dürfen. Bäume sind hier unzulässig. Zusätzlich verläuft an der östlichen Grundstücksgrenze ein ca. 4 m breiter Wirtschaftsweg, sodass hier genügend Abstand zur östlichen Landwirtschaftsfläche eingehalten wird und eine Verschattung ausgeschlossen ist.

Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen sollen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden. Im gesamten Gemeindebereich liegen jedoch keine vorbelasteten Standorte vor, welche für die Solartstromerzeugung geeignet wären. Außerdem werden keine öffentlichen Belange beeinträchtigt. Zudem kann von einer Bündelung gesprochen werden, da auf dem Grundstück vom Bayernwerk ein Trafo bereits errichtet wurde, sodass aufwändige Grabarbeiten für den Anschluss daran entfallen können.

Aufgrund der Größe von unter 20.000 m2 entfällt die Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die neue Planung mit dem Deckblatt eine Verbesserung gegenüber der vorherigen Planung darstellt.

MARKT UNTERGRIESBACH

Hermann DUSCHL
1. Bürgermeister

ARCHITEKTURSTUDIO SCHINDLER

Peter SCHINDLER
Planer

TEIL B – Umweltbericht

Bearbeitung der Eingriffsregelung nach Bayerischer Kompensationsverordnung (BayKompV)

1. Einleitung

Mit dem Deckblatt Nr. 1 soll eine intensivere Nutzung des festgesetzten Sondergebiets Solarstromanlage Willersdorf ermöglicht werden.

Für die Betrachtung der im Vergleich zur vorherigen Festsetzung erhöhten Nutzung unter naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten ist die Prüfung von eventuellen Eingriffen und daraus resultierenden Eingriffsregelungen zu untersuchen.

2. Bestandsuntersuchung

Die betroffene Fläche, die für die Solarstromanlage genutzt werden soll, ist derzeit ein intensiv genutztes Ackerland zur Futtermittelerzeugung mit fast völlig fehlender Ackerrandflora.

Erfolgt keine Baumaßnahme, würden die Flächen wie bisher weiter genutzt werden, wobei kein besonders hoher Nutzen für die Flora und Fauna gegeben ist.



Luftbild aus dem Bayernatlas, abgerufen am 26.09.2025

3. Schutzgebiete und Biotope, Naturraum und Potenzielle natürliche Vegetation

Nationale oder Europäische Schutzgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Das Vorhaben liegt in der Naturräumlichen Einheit 408 „Passauer Abteiland und Neuburger Wald“ und darin in der Untereinheit 408-C „Ilz-Erlau-Hügelland“.

4. Konfliktanalyse und Eingriffsregelung

Nach BayKompV ist folgender Biotop- und Nutzungstyp von dem Eingriff unmittelbar betroffen:

A11 Intensive Ackerbaunutzung: Ackerflächen mit fast völlig fehlender Ackerbegleitflora: **GW 2 (gering)**

5. Eingriffsermittlung

Da die gesamte zu bebauende Fläche (im Bebauungsplan orange dargestellt) nicht vollständig versiegelt wird und die Grundflächenzahl mit höchstens 0,6 festgelegt wird, beträgt der Beinträchtigungsfaktor 0,6.

Durch den Eingriff (Ausweisung als Gewerbegebiet) entsteht ein Ausgleichserfordernis von **5.465 Kompensationspunkten**.

Tab. 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfes

1 Kompensationsbedarf für die flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebens-räume (§ 7 Abs. 2 Satz 1 BayKompV)				**Bezugsraum** **Fl.-Nr. 1363/1**		
Betroffene Biotop-/Nutzungstypen		**Bewertung in Wert-punkten**[1]	**Vorhabens-bezogene Wir-kung**[2]	**Betroffene Fläche (m2)**	**Beeinträchti-gungsfaktor** (Intensität der vorhabensbezo-genen Wirkun-gen)	**Kompensa-tionsbedarf in Wertpunk-ten**
Code	Bezeichnung					
A11	Intens. Ackerland	2,0	B	4.554	0,6	5.465
Summe Kompensationsbedarf in Wertpunkten						**5.465**

Legende

1) Gleiche Biotop-/Nutzungstypen mit unterschiedlicher Bewertung in Wertpunkten werden gesondert aufgeführt. Ggü. dem Grundwert um einen Wertpunkt aufgewertete Biotop- und Nutzungstypen werden mit „+“ gekennzeichnet.

2) Code der vorhabensbezogenen Wirkungen:

V Versiegelung und dauerhafte Überbauung mit Gebäuden, versiegelten Flächen

B Befestigte, aber nicht versiegelte Flächen, z. B. Wege, Sand-, Steingruben

6. Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes

Auf dem Grundstück selbst sollen die Ausgleichsmaßnahmen durch Bepflanzung mit standortheimischen, autochthonen Gehölzen auf den bereits befindlichen Ackerflächen durchgeführt werden.

Diese Strauch- und Baumpflanzungen an den Grundstücksgrenzen dienen als Eingrünung und Abgrenzung der Fläche gegenüber den umgebenden Grünflächen und im Westen zur Straße. Ein Totholzhaufen dient als Lebensraum für weitere Tier- und Pflanzenarten. Durch die Festsetzung von blendfreien Solar-Modulen wird eine Beeinträchtigung von Vögeln vermieden.

Nach BayKompV ist folgender Biotop- und Nutzungstyp für den Ausgleich vorgesehen:

B112 Gebüsche: **GW 10 (mittel)**

Gepflanzt werden verschiedene Hochstamm-Obstbäume und Sträucher für den Entfall der bereits vorhandenen Obstbäume auf aktuell niedrigwertigen Grünflächen.

Tab. 2: Ermittlung und Bewertung des Kompensationsumfangs

Ausgangs- und Prognosezustand des Schutzguts Arten und Lebensräume auf der Kompensationsfläche		**Aufwertung durch die Kompensationsmaßnahme in Wertpunkten im Prognosezeitraum von 25 Jahren**	**Kompensationsumfang in Wertpunkten**
Ausgangzustand	**Prognosezustand nach 25 Jahren Entwicklungszeit**		
A11 intensive Ackernutzung; GW 2 (gering)	B112 Mesophile Gebüsche/ mesophile Hecken; GW 10 (mittel)	1.644 m²; 8 Punkte pro m²	13.152
Summe Kompensationsumfang in Wertpunkten			**13.152**

Wertpunkte des Schutzguts Arten und Lebensräume, die in die Berechnung des Kompensationsumfangs einfließen = Wertpunkte des Schutzguts im Prognosezustand nach 25 Jahren Entwicklungszeit minus Wertpunkte des Schutzguts des Ausgangszustands der Ausgleichs- oder Ersatzfläche.

Durch die Pflanzmaßnahmen auf der Fläche kann der Ausgleich mit insgesamt **13.152 Wertpunkten** vollständig erbracht werden und somit der bauliche Eingriff vollständig kompensiert werden.

Creating a Powerful Future

solar-pur AG
Solarstrom & Elektrotechnik
Am Schlagerfelsen 2
94163 Saldenburg-Preying

Laufach, den 21.04.2026

Schreiben zur Ausstattung unserer PV-Module mit Antireflexbeschichtung und blendarmen Glasoptionen

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Solar Fabrik geht aus einer Unternehmensgruppe hervor, in der sich langjährige Erfahrung in der Projektierung und Montage von Solarsysteme, sowie der Großhandel mit PV-Komponenten vereinen.

Hierbei kann die Solar Fabrik auf eigene Erfahrungen in der Modulproduktion in Freiburg zurückblicken und bietet nun unter ihrem Label hochwertige Module an, die bei langjährigen internationalen Partnern mit höchsten Qualitätsstandards für die Solar Fabrik und ihre Kunden produziert werden.

Generell setzen wir auf eine nanoporöse Antireflexbeschichtung der Glasoberflächen, um die Reflexionsverluste an der Moduloberfläche zu reduzieren und somit die Lichtausbeute zu erhöhen.
Wir können bestätigen, dass unsere aktuellen Modulserien mit einer Antireflexbeschichtung ausgestattet sind.
Darüber hinaus gibt es noch spezielle Glastypen mit blendarmer Oberflächenstruktur. Diese sind besonders für Einsatzbereiche mit erhöhten Anforderungen an die Blendfreiheit – etwa in der Nähe von Flughäfen, Bahntrassen, etc. – vorgesehen. Sie minimieren gezielt unerwünschte Lichtreflexionen und erfüllen damit spezielle Vorschriften oder Standortanforderungen.
Module mit blendarmem Glas werden ausschließlich auf Anfrage produziert und sind nicht Teil unseres Standardportfolios.

Wir wünschen Ihnen und Ihren Kunden einen sorgenfreien und ertragreichen Betrieb der Anlage und stehen für weitere Informationen gerne zur Verfügung.

Solar Fabrik GmbH
Produktmanagement

INNOVATIVE UNTERKONSTRUKTIONEN

FÜR FLACHDACH- UND FREIFLÄCHENANLAGEN

GRÜNDACH

25 Jahre Garantie





HUBER

Solarfix GmbH

HUBER
Solarfix GmbH

REFERENZEN







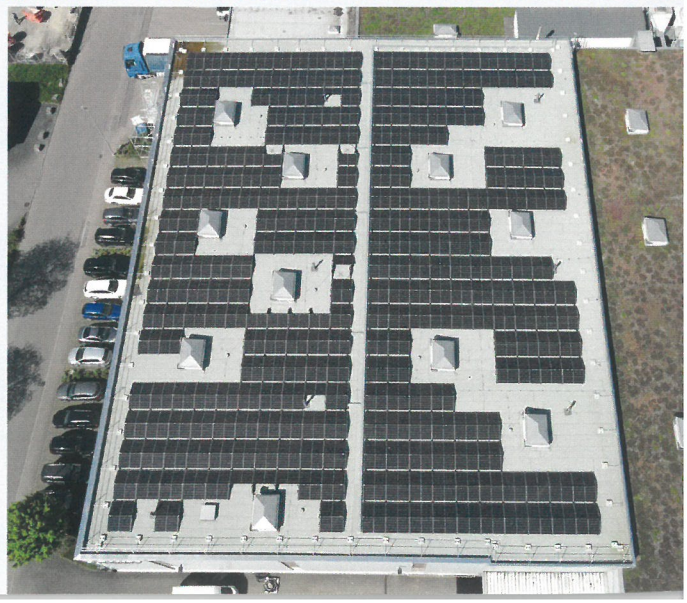




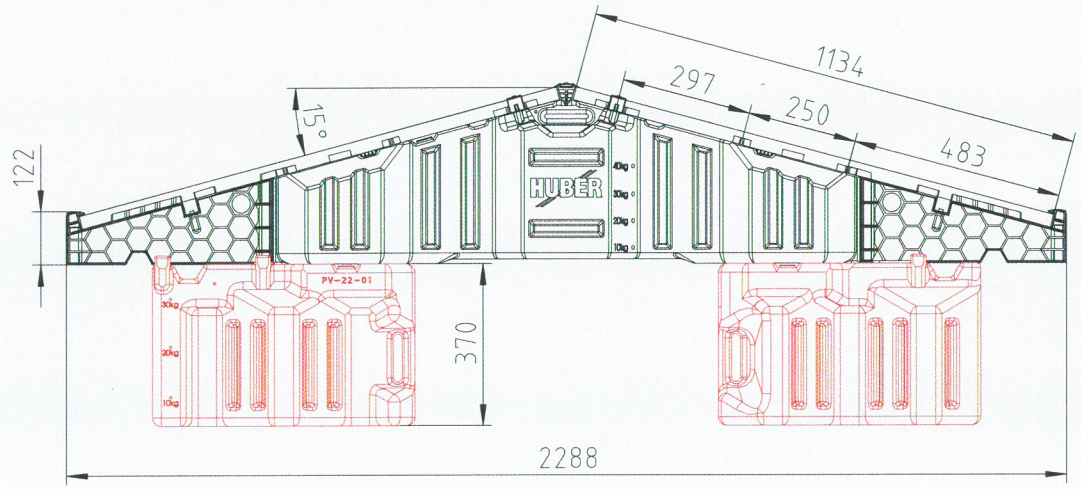


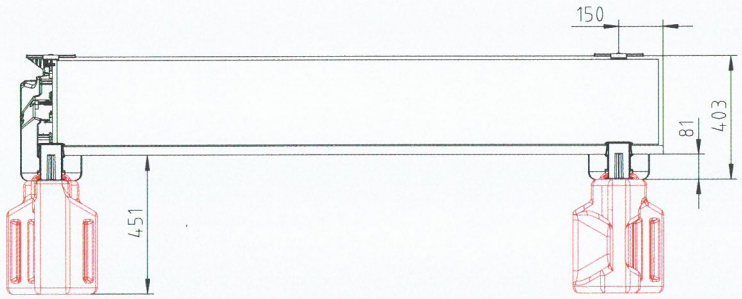




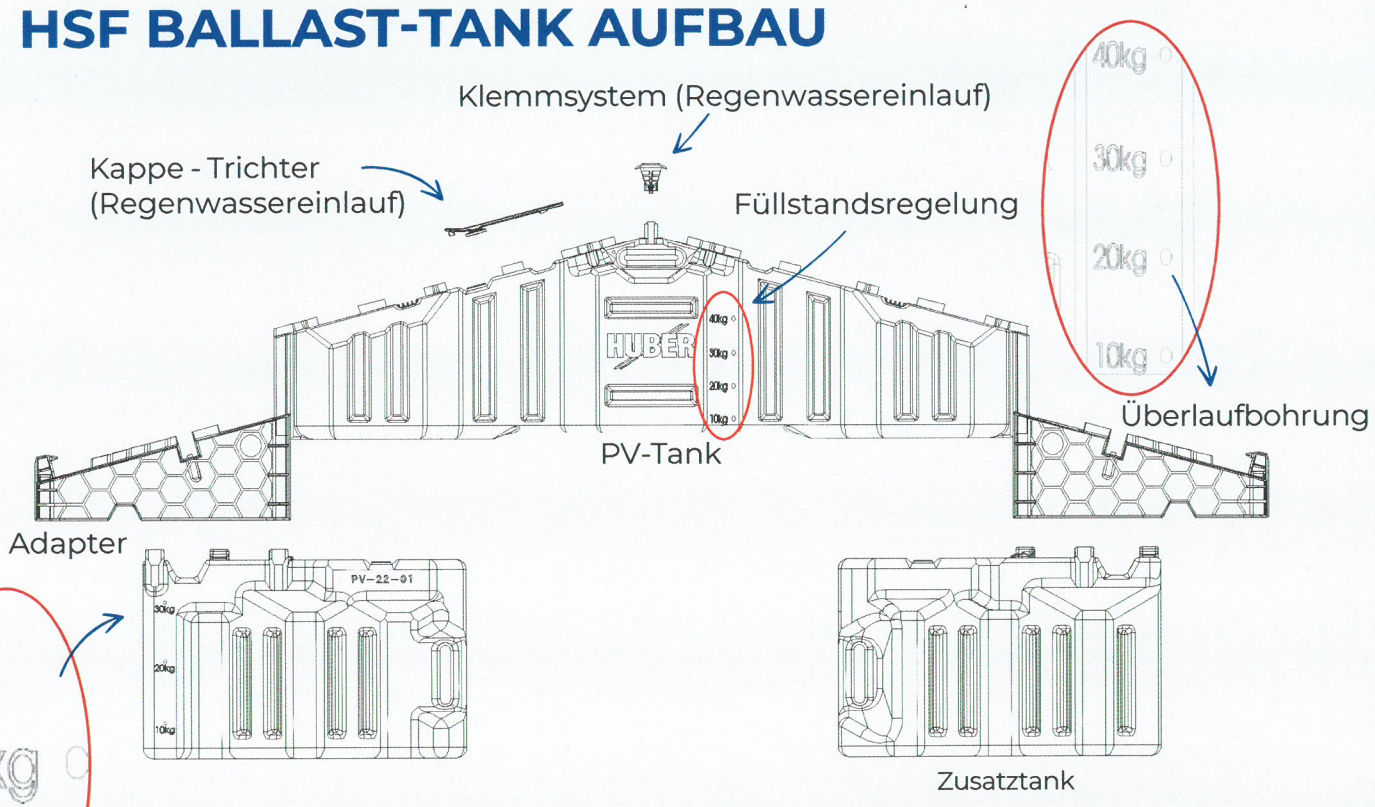


TECHNISCHE ZEICHNUNG





HSF BALLAST-TANK AUFBAU



INNOVATIVE UNTERKONSTRUKTIONEN

FÜR FLACHDACH- UND FREIFLÄCHENANLAGEN

OST-WEST

25 Jahre Garantie





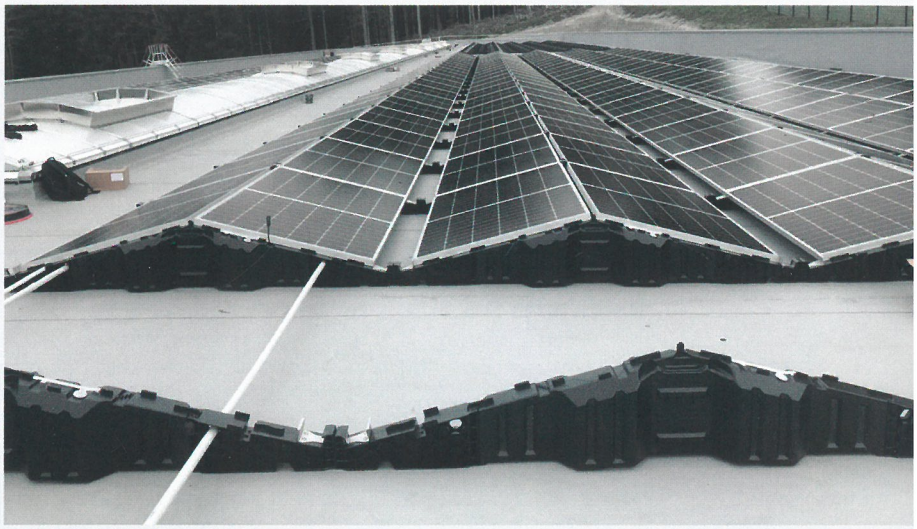
HUBER

Solarfix GmbH



HUBÉR
Solarfix GmbH

REFERENZEN

















DIE INNOVATIVE UNTERKONSTRUKTION FÜR SOLARMODULE

ALLE VORTEILE AUF EINEM BLICK:

- Schnelle Montage
- Geringes Eigengewicht
- Unterkonstruktion mit integrierter Ballastierung
- Flexible Ballastierung (mit Wasser) möglich – kann durch Selbstbefüllung gehalten werden
- Herstellung in Deutschland
- Keine Beschädigung der Dachhaut
- Günstige Anschaffungskosten
- Steckverbindung statt Verschraubung
- UV- und frostbeständig

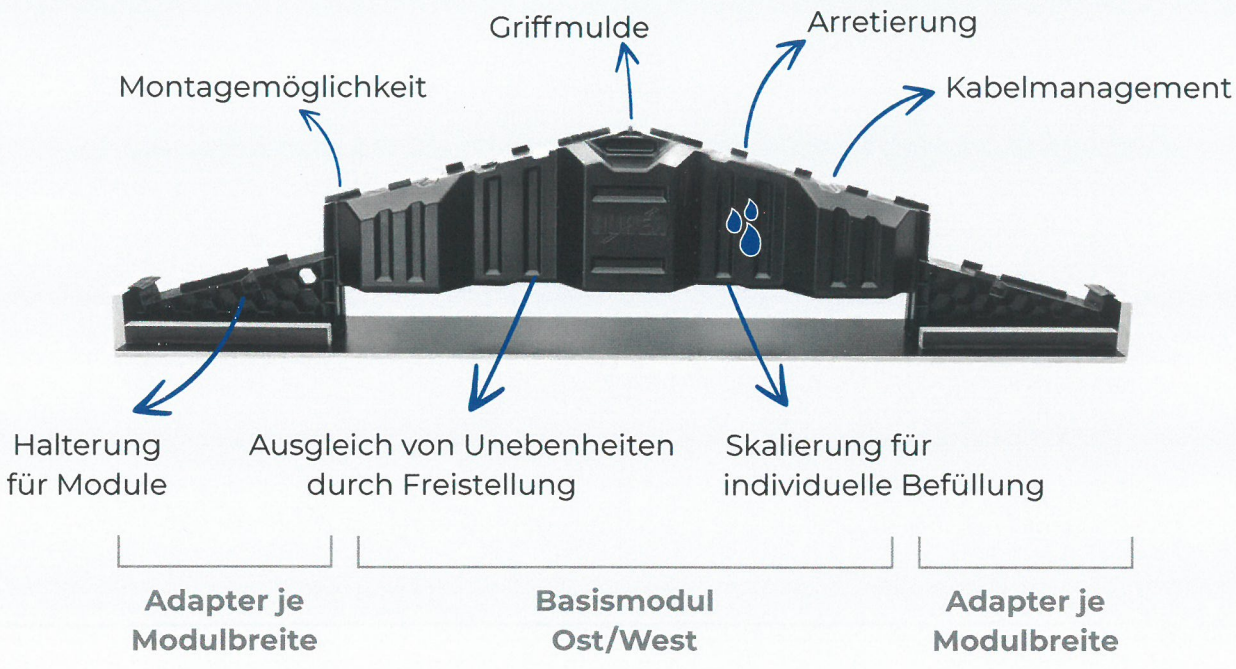
DER UMWELT ZULIEBE

- 100 % recyclebar
- Herstellung aus wiederverwendbarem Kunststoff

TECHNISCHE DATEN

- **Leergewicht Basismodul:** 7 kg
- **Gesamtballastierung:** 40 kg
- **Temperaturbeständigkeit:** -30 / +80°C
- **Neigung:** Ost/West 15°

SOLARFIX UNTERKONSTRUKTION



DATENBLATT FÜR HSF BALLAST-TANK

PRODUKTBESCHREIBUNG

HSF Ballast-Tank ist eine innovative Unterkonstruktion zur Fachgerechten und sicheren Montage von Photovoltaikmodulen auf Flachdächer und Freiflächen. Die Ballastierung erfolgt durch das Befüllen des Tanks mit Wasser. Somit kommt dieses Aufständerungssystem ohne Durchdringung der Dachhaut und zusätzlichen Beschweren mit Ballaststeinen aus.

HÖHERE ZUVERLÄSSIGKEIT

- Maximale zugesicherte Belastung 1.200kg je Tank Einheit.
- Automatisches Befüllsystem mit Füllstandregelung
- UV-stabil durch entsprechend stabilisiertem Kunststoff
- 100% Recycelbar
- Made in Germany

Anwendungsbereich

- Flachdach mit Bitumen, Folie, Begrünung oder Kiesschüttung
- Balkonkraftwerk für Terrassen
- Gartenanlage
- Freifläche

PRODUKTZERTIFIKATE

- Windgutachten nach EN 1991-1-4
- Standsicherheitsnachweis
- Umfangreiche Klimatest entsprechend der Norm PV 12000
- Brandschutzklasse B2

DIE FERTIGUNG ERFOLGT NACH STANDARD

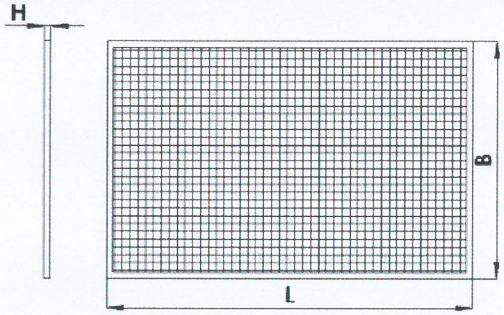
- ISO 9001: 2015 Qualitätsmanagementsystem
- 25 Jahre Garantie*

** Voraussetzung: Fachgerechte Montage der Anlage*

PASSENDE PV-MODULE

- **PV-Modulbreite (B):** 1.129 - 1.136 mm
- **PV Modulhöhe (H):** 30 oder 35 mm
- **PV Modullänge (L):** individuell

ggf. müssen Zwischentanks bei Überlange platziert werden. Vorgaben des Modulherstellers müssen beachtet werden.



TECHNISCHE DATEN

- **Zulässige Dachneigung:** 0°-6° *
- **Modulausrichtung:** Ost/West
- **Modulneigung:** 15°
- **Material:** Kunststoff (HDPE)
- **Leergewicht:** ca. 7 kg
- **max. Gesamtgewicht:** ca. 40 kg
- **Befüllung:** Wasser
- **Temperaturbeständig:** -30°C bis +80°C

**Ab einer Dachneigung von 4° müssen die Adapter mit unserem Antirutschsystem ausgestattet werden.*

MONTAGE-VIDEO

WWW.HUBER-SOLARFIX.DE

HEBEN SIE GEMEINSAM MIT UNS IHR BUSINESS AUF EIN NEUES LEVEL!

MIT DER EXPERTISE VON ÜBER 25 JAHREN

HUBER Kunststoffverarbeitung e.K. fertigt seit 1999 Spritzgussteile, Gurtspulen, Abdeckfolien, Blistergurte, Blasteile und Folienprodukte in vielfältigen Ausführungen.

HUBER
Solarfix GmbH

Langer Straße 9
D-94107 Untergriesbach

+49 8593 93914-00

info@huber-solarfix.de

www.huber-solarfix.de

25 Jahre Garantie

INNOVATIVE UNTERKONSTRUKTIONEN

FÜR FLACHDACH- UND FREIFLÄCHENANLAGEN

SÜD

25 Jahre Garantie





HUBER

Solarfix GmbH

HUBER
Solarfix GmbH

REFERENZEN







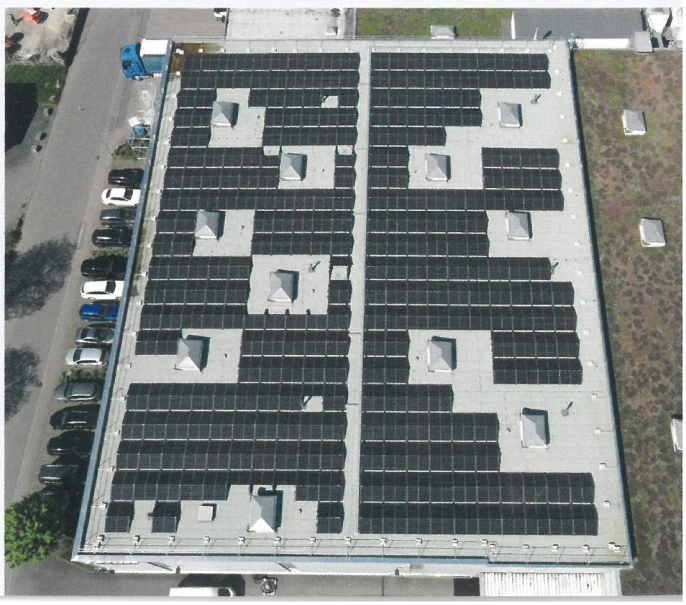














Maßstab 1:5000 0 50 100 150 Meter

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



LAGEPLAN
Gemarkung Lämmersdorf

M 1:1.000

0 m 100 m

N

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

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

SO
PV-Anlage

1.4.2 Sondergebiet Sonnenenergienutzung nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit Solarmodulen, Trafostation und Batteriespeicher für vor Ort erzeugten Sonnenstrom (kein Trading-Speicher)

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

0,6 — 2.5 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

1,0 m — 2.8.1 Gesamthöhe PV-Module über natürlichem Gelände im nördlichen Bereich
1,2 m — 2.8.2 Gesamthöhe PV-Module über natürlichem Gelände im südlichen Bereich
3,25 m — 2.8.3 Wandhöhe der Batteriespeicher und Trafostationen über natürlichem Gelände

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.5 Baugrenze

7. Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität (Trafostandort Bayernwerk)

9. Grünflächen

9 private Grünfläche

13. Planung, Nutzungsregelung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

13.2.1 Anpflanzung von Bäumen

13.2.2 zu pflanzende Sträucher

15. Sonstige Planzeichen

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)

15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

15.16 Baunutzungsschablone

15.17 Bestehende Flurgrundstücksgrenzen mit Grenzstein

215 15.18 Flurgrundstücksnummern

15.20 Hauptstromleitung

15.21 beispielhafte Aufstellung der Solarmodule

15.22 zulässige spätere Erweiterung

15.23 geplanter Batteriespeicher, beispielhafter Aufstellort

15.24 Einfriedung Stabgitterzaun

15.25 Böschung für Sickermulde

15.26 Totholzhaufen

ÄNDERUNG VON TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
die geänderten textlichen Festsetzungen gelten für den gesamten Bebauungsplan. Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan gelten weiterhin.

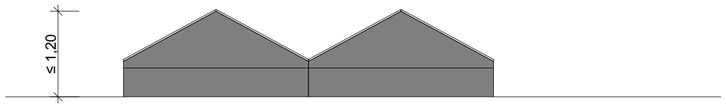
02. Gestaltung der baulichen Anlagen:
Im Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

02.1 Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienen.
02.2 blendfreie Solarmodule (Photovoltaikanlagen) in aufgeständerter Ausführung

zu 02.1 Außenwände: vorherige Festsetzung: sind als holzverschalte oder verputzte, mit gedeckten Farben gestrichene Flächen herzustellen
künftige Festsetzung: sind mit gedeckten Farben herzustellen

0.2.2 Regelschnitt Solarmodule

vorherige Festsetzung: Aufgeständerte Module mit bis zu 3,50 m Anlagenhöhe
künftige Festsetzung: Flache Verlegung der Module auf dem Boden mit Montageelementen ohne Fundamentierung in Ost-West-Ausrichtung
Boden unter Modulen nicht verdichtet und versiegelt
mit und ohne Wartungsgängen dazwischen zum Testen und Demonstrieren von verschiedenen Unterkonstruktionen unterschiedlicher Abmessungen
Die maximale Höhe wird mit 1,00 im nördlichen Bereich und 1,20 m im südlichen Bereich festgesetzt.



0.6 Einfriedungen

0.6.1 Einfriedungen sind als Stabgitterzäune mit einer Höhe von max. 2,50 m und mind. 15 cm Bodenabstand zulässig. Die Einfriedung soll innerhalb der Ausgleichsbepflanzung erfolgen.

0.7. Ausgleichsmaßnahmen / Grünordnungsmaßnahmen

0.7.1 Auf den nicht überbauten Flächen des Baugebiets ist eine Wiese zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Die Flächen sind mind. zwei Mal im Jahr zu mähen.
0.7.2 die festgesetzten Ausgleichsflächen und -Maßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und werden dem gesamten Gebiet zugeordnet.
0.7.3 Die festgesetzten Pflanzungen sind mit standortgerechten Gehölzen aus der folgenden Pflanzliste durchzuführen, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Die neu zu pflanzenden Gehölze (Qualität: Autochtone Gehölze, Pflanzhöhe mit. 0,80 m, mit 5 bis 8 Trieben, mB, ausgewachsene Höhe mind. 3 m) sollten folgende Arten enthalten:

- Prunus spinosa — Schlehdorn
- Cornus mas — Kornelkirsche
- Corylus avellana — Hasel
- sambucus racemosa — Roter Hollunder
- Berberis vulgaris — gemeine Berberitze
- Ligustrum vulgare — Gewöhnlicher Liguster

Für die Baumreihe an der nördlichen Grundstücksgrenze und ganz im Süden sind folgende Gehölze (Qualität: mB, 3xv, StU 12 - 14 cm) vorgesehen:

- Acer campestre — Feldahorn
- Tilia cordata — Winter-Linde
- Carpinus betulus — Hainbuche
- Salix caprea — Sal-Weide

0.7.5 Zwischen den Modulreihen sind Sickermulden von je 40 cm Breite und 10 cm Tiefe mit Schotter und oberseitigem Abschluss der Mulden mit Kunststoffwaben mit Kies gefüllt, anzulegen, sodass mögliches fließendes Niederschlagswasser ortsnah gefangen und versickert wird.
Gänge zwischen den Modulreihen von mind. 1,5 m Breite müssen als Wiesenstreifen ausgeführt werden, als Schutz vor Oberbodenabtrag.

0.13 Abfallrecht

0.13.1 Rückgebaute Module sowie Schadmodule werden unter Einhaltung der Vorgaben des KrWG und des ElektroG einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zugeführt. Dabei werden die betroffenen Module einer zertifizierten Erstbehandlungsanlage im Sinn des § 21 ElektroG zugeführt. Im Einzelfall erfolgt eine Abstimmung zur Entsorgung mit dem Landratsamt Passau, Sachgebiet 52 – Abfallrecht.

DECKBLATT NR. 1
BEBAUUNGS- und GRÜNORDNUNGSPLAN
SO-SOLARSTROMANLAGE WILLERSDORF

MARKT UNTERGRIESBACH
LANDKREIS PASSAU

ENTWURFSFERTIGUNG VOM 23.07.2026

Planerstellung	SCHINDLER ARCHITEKT	26.09.2025
1. Änderung	scp	27.05.2026
Endfertigung	scp	20.07.2026

Architekturbüro
SCHINDLER

Dipl.-Ing. (FH) Architekt Peter Schindler
Marktstraße 35 94110 Wegscheid