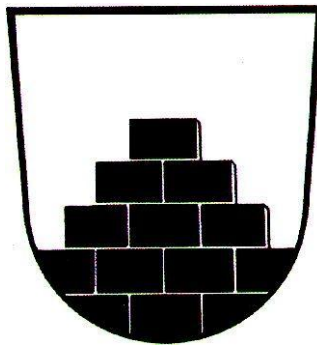


Vorhabenbezogener **Bebauungsplan** mit integrierter Grünordnung **„SO Solarpark Unterpolling“** (Eibl)

Gemeinde Fürstenstein
Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern



Entwurf vom 26.03.2026

Aufgestellt:

Tittling/ Muth, 11.09.2025

geändert: 26.03.2026

Neumeier Architekten Part GmbH

Willi Neumeier Architekt Dipl. Ing. FH,

Benjamin Neumeier M. A. Architekt

Muth 2a | 94104 Tittling

Tel.: 08504 8787 | Mobil: 0171 7949654

willi@neumeierarchitekten.de

www.neumeierarchitekten.de

Verfahrensvermerke Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung:

1. Der Gemeinde Fürstenstein hat in der Sitzung vom **29.02.2024** gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung "SO Solarpark Unterpolling" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf 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 den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
5. 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.
6. Die Gemeinde Fürstenstein hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Fürstenstein, den

.....
Erster Bürgermeister Stephan Gawlik (Siegel)

7. Ausgefertigt

Fürstenstein, den

.....
Erster Bürgermeister Stephan Gawlik (Siegel)

8. Bekanntmachung und Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung 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.

Fürstenstein, den

.....
Erster Bürgermeister Stephan Gawlik (Siegel)

Der Bebauungsplan mit den Festsetzungen i. d. Fassung vom sowie die Begründung sind Bestandteil der Satzung.

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung (Begründung)

1.0 Allgemeines

Grundlage ist der Kriterienkatalog PV-Freiflächen der Gemeinde Fürstenstein vom 17.03.2026. Gem. § 1, Abs. 6, Nr. 11 BauGB wurden die Angaben bzw. Vorgaben des Kriterienkatalogs konkret beachtet und der geplanten Lage bzw. Ausführung steht so nichts entgegen.

Gem. Hinweise des Bayer. Staatsministeriums bzgl. PV-Freiflächen geeignete Standorte, greift der Passus:

- Sonstige durch Infra-Struktureinrichtungen veränderte Landschaftsausschnitte z.B. Hochspannungsleitungen / Erdkabel ... direkt im Baufeld vorhanden. Der Einspeisepunkt ist direkt an der Grenze gegeben bzw. möglich. Die Netzanfrage beim Bayernwerk ist dazu bereits positiv beschieden.

Desweiteren der Passus:

- Flächen ohne besondere landschaftliche Eigenart, insbesondere Lage ohne Fernwirkung... Keine besondere Fernwirkung gegeben.

Eine weitere Beilage benennt landschaftl. benachteiligte Gebiete, wozu es eine spez. PV-Freiflächenförderung gibt.

Sonstige Angaben:

Gem. beil. Unterlagen ist eine Anbindung der PV-Anlage an die best. Trafostation mittels Netz-Einspeisepunkt direkt möglich.

1.1 Anlass der Aufstellung

Die Gemeinde Fürstenstein hat am **29.02.2024** beschlossen, den Bebauungsplan „SO Solarpark Unterpolling“ mit integrierter Grünordnung aufzustellen.

Anlass für die Änderung ist die Absicht des Eigentümers des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 4435/1, der Gemarkung Fürstenstein, einen Solarpark mit 2.050 kWp (2,05 MWp) zu errichten.

Alternative Standorte sind im Gemeindegebiet zur Zeit nicht vorhanden, Planungsalternativen sind nicht gegeben. Im Umweltbericht „Alternative Planungsmöglichkeiten“ wird die Standortwahl erläutert.

Alternativen- Prüfung:

Dem Grundsatz des Landesentwicklungsprogrammes wonach Solarparks in vorbelasteten Räumen positioniert werden sollen wird entsprochen.

Gem. § 1, Abs. 6, Nr. 11 BauGB wurden die Angaben bzw. Vorgaben des Kriterienkatalogs konkret beachtet und der geplanten Lage bzw. Ausführung steht so nichts entgegen.

Das Bearbeitungsgebiet liegt im Landkreis Passau, in der Gemeinde Fürstenstein. Im Westen der Ortschaft Oberpolling und ca. mittig zur Ostseite der Ortschaft Unterpolling
Die Lage ist nachfolgender Abbildung zu entnehmen:

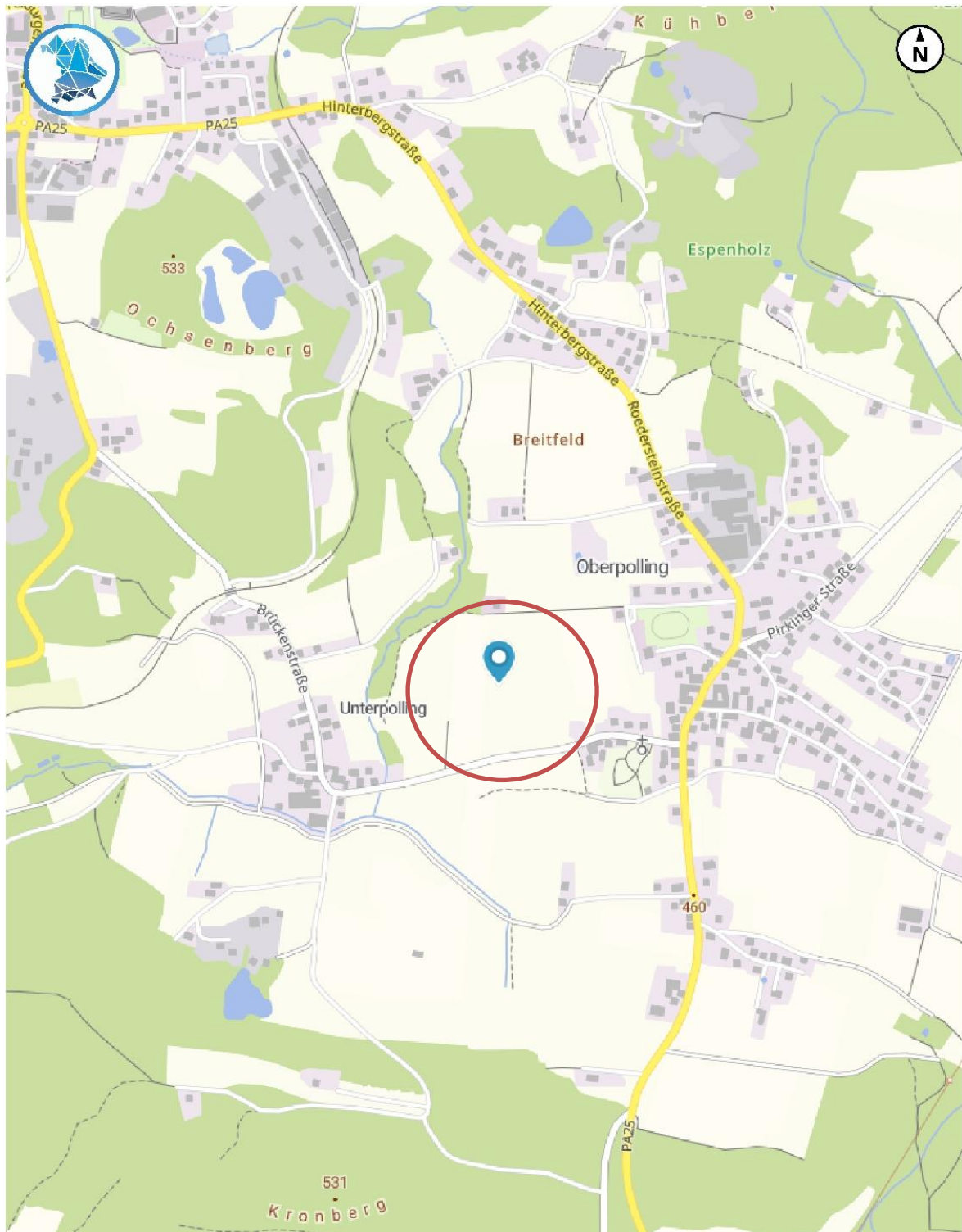


Abb. 1 Ausschnitt aus der Topographischen Karte ~ M 1: 10.000. Geltungsbereich (grob). Ohne Maßstab.
Geobasisdaten © Bayerisches Vermessungsverwaltung (BVV)



Luftbild

Abb. 1 Ausschnitt aus der Topographischen Karte ~ M 1: 10.000. Geltungsbereich (grob). Ohne Maßstab.
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (BVV)

Der Geltungsbereich beinhaltet das Grundstück mit der Fl.-Nr. 4435/1 der Gemarkung Fürstenstein.

Die Zufahrt zur Fläche erfolgt über die entlang der südlichen Grenze verlaufenden Ortsstraße.

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtgröße von ca. 26.273 m² setzt sich wie folgt zusammen:

	Gesamt
Grünfläche	3.327
Randeingrünung	4.801
Baufenster (innerhalb Baugrenzen)	18.061
Zufahrt	84
Gesamt - Sondergebiet SO	26.273

PV-Fläche + Trafo / Speicher	10.213
------------------------------	--------

Der Bereich soll als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Energieerzeugung Photovoltaik“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen werden, um die Voraussetzungen zur Errichtung eines Solarparks zu schaffen.

Die Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren.

1.2 Städtebauliches Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung

Vor dem Hintergrund der Änderung des Baugesetzbuches im Jahr 2011 („Klimaschutz-Novelle“) ist der § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB überarbeitet worden. Die Bauleitplanung soll nunmehr auch dazu beitragen, den globalen Klimaschutz zu fördern. Im Wesentlichen kann dies dadurch erfolgen, dass der CO₂-Ausstoß insgesamt verringert wird. Durch die Errichtung einer Solaranlage kann ein wesentlicher Beitrag dazu geleistet werden, den bundesweiten Energiebedarf durch regenerative Energien zu decken.

Ziel ist es, im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen und den Anteil der erneuerbaren Energien an der Stromversorgung deutlich zu erhöhen. Damit wird ein Beitrag im Rahmen der Energiewende geleistet.

Im Bebauungsplan wird Baurecht ausschließlich für die Solaranlage geschaffen.

Die Nutzung ist befristet auf die mögliche Funktions- und Betriebszeit. Eine parallel weiterführende landwirtschaftliche Nutzung der Fläche ist möglich. Nach heutigem Erkenntnisstand beträgt die Nutzungs- und Lebensdauer mind. 20 Jahre. Wenn ein wirtschaftlicher Weiterbetrieb des Standortes nicht mehr gegeben ist und der Betrieb der PVA eingestellt wird, so ist die Anlage zurückzubauen und das Grundstück wieder vollständig der Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen. Der Rückbau nach Betriebsende und die Anschlussnutzung als landwirtschaftliche Fläche wird nach § 12 BauGB im begleitenden Durchführungsvertrag vereinbart. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Weiterbetrieb der Anlage auch bei Rückgang der Leistungsfähigkeit mit Hilfe von Förderprogrammen auch über 20 Jahre hinaus wirtschaftlich sein kann.

2. Planung und Gegebenheiten

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet Energieerzeugung Photovoltaik ist eine freistehende Solaranlage zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Ferner sind innerhalb des Sondergebietes Gebäude bzw. bauliche Anlagen zulässig, die der Aufnahme von zugehörigen Anlagen dienen und die für den technischen Betrieb einer Solaranlage erforderlich sind. Dies sind z. B. Trafos, Stromspeicher, Wechselrichter und Übergabestationen.

Die Grundfläche der möglichen Gebäude und baulichen Anlagen darf einen Wert von 50 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblicher Notwendigkeit innerhalb der Sondergebietsfläche frei wählbar.

2.2 Bauweise

Die max. Höhe der Module bzw. Modultische im Sondergebiet wird auf 3,50 m über natürlicher Geländehöhe festgesetzt. Der Modulabstand zum Boden muss mind. 0,80 m betragen, gepl. 1,00 m

Die Firsthöhe von Nebengebäuden (Wechselrichter- / Trafostationen / Stromspeicher) wird auf 4,0 m festgesetzt.

Der (lichte) Reihenabstand zwischen den Modulen muss mind. 5,00 m betragen.
(siehe Schnitte PV-Module auf Lageplan M 1:1000)

2.3 Sondernutzungen

Solaranlagen und die, dieser Nutzung dienenden untergeordneten Gebäude.

2.4 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung erfolgt im Süden von der Ortsstraße.
Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Die Zufahrt von Schwerlastverkehr erfolgt nur während der Bauphase, später wird diese Zufahrt nur für Wartungsarbeiten verwendet.

2.5 Einspeisung

Die Einspeisung für die Photovoltaikanlage erfolgt über eine neu zu errichtende Trafo- und Übergabestation.
Netz-Einspeisepunkt direkt an der Grenze möglich.

2.6 Oberflächenwasser

Die anfallenden Oberflächenwässer aus dem Sondergebiet werden breitflächig versickert.

2.7 Wasserversorgung

Eine Versorgung mit Trinkwasser oder Brauchwasser ist grundsätzlich nicht erforderlich.

2.8 Immissionsschutz

Das Planungsgebiet ist an einem leichten Nord-Südhang gelegen und ist von landwirtschaftlichen Grundstücken umgeben.

Im Norden / Nord-Westen liegt ein Waldkindergarten und ein größeres Waldgebiet.

Im Süden liegt die Gemeindestraße.

Die nächstgelegenen Wohnbebauungen sind ca. 150 m entfernt.

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten (Nord-Südhang) kann davon ausgegangen werden, dass keine Gefahr durch Blendwirkung auf die unmittelbare Umgebung ausgeht.

Die Ortsstraße führt von Ost nach West.

Die Errichtung eines anthropogenen Elements kann sich auf die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft auswirken. Aufgrund der Topografie werden die Wirkungen hiervon jedoch begrenzt.

Während der Bauphase ergeben sich Lärm- und Abgasbelastungen durch an- und abfahrende LKW in geringem Umfang für die Dauer von etwa 1-2 Monaten. Im bestimmungsgemäßen Betrieb einer Solaranlage sind Wechselrichter und Trafo, sowie Speicher die Hauptgeräuschquellen. Anhand der vom LfU ermittelten Schalleistungspegel ergibt sich, dass bei einem Abstand des Trafos bzw. Stromspeicher und Wechselrichters von rund 20 m zur Grundstücksgrenze der Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein reines Wohngebiet am Tag sicher unterschritten wird. (LfU, 2014). Wechselrichter und Trafo sind entsprechend der Sonneneinstrahlung mehr oder weniger aktiv, was sich auch auf die Geräuschemissionen auswirkt. Vor allem in den Wintermonaten ab 16 Uhr und nachts sind sie nicht mehr im Betrieb. Der Stromspeicher kann Tag und Nacht im Betrieb sein, da jedoch die nächste Bebauung ca. 150 m entfernt ist, dürfte keine Beeinträchtigung gegeben sein. Die zu erwartenden Geräuschimmissionen sollen somit unbedenklich sein

Als mögliche Erzeuger von elektrischer und magnetischer Strahlung kommen die Solarmodule, die Verbindungsleitungen, die Wechselrichter und Transformatorstationen sowie Stromspeicher in Frage. Die maßgeblichen Grenzwerte der 26. BImSchV werden dabei jedoch in jedem Fall deutlich unterschritten. Da nur Gleichströme fließen, werden auch nur magnetische Gleichfelder erzeugt. Durch die Anordnung und Verschaltung der Zellen eines Moduls und der Zusammenschaltung der Module können sich die Felder in wenigen Zentimeter Abstand verstärken oder abschwächen. Üblicherweise sind die Feldstärken in etwa 50 cm Entfernung bereits deutlich kleiner als das natürliche Magnetfeld (ARGE MONITORING PV-ANLAGEN, 2007).

2.9 Brandschutz

Die Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit der Solaranlage ist gemäß den Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr auszuführen.

Des Weiteren ist folgendes zu berücksichtigen:

- Die Anlage erschließende Zufahrt muss so angelegt werden, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein.
- Hierzu wird auch auf die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" verwiesen.
- Die Zugänge zu den Anlagen sind mit Zauntoren in einer lichten Breite von mindestens 3 m herzustellen.
- Die Anlage ist mit der örtlichen Feuerwehr vor Inbetriebnahme zu begehen.

Hinweis zur Zugänglichkeit: Etwaige Sperrvorrichtungen zum Gelände und Gebäude sind zulässig, wenn die Feuerwehr diese öffnen kann. Dies ist vom Betreiber mit dem Kreisbrandrat im Vorfeld abzustimmen. Am Zufahrtstor muss deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die Anlagen angebracht sein. Die Erreichbarkeit des verantwortlichen Ansprechpartners ist auch der örtlichen Feuerwehr mitzuteilen.

3. Kosten und Nachfolgelasten

Sämtliche Kosten der Maßnahme werden durch den Maßnahmenträger und -betreiber getragen. Der Gemeinde Fürstenstein entstehen keine Folgekosten.

4. Umweltbericht (incl. Eingriffsregelung und Grünordnung)

Gem. Anlage Büro Blattwerk, Herrn Sundermann, Salzweg

II. Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 - 15 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet Erneuerbare Energien (§11, Abs. 2 BauNVO)

Im Sondergebiet ist eine freistehende Solaranlage zur Nutzung der Sonnenergie zulässig. Ferner sind innerhalb des Sondergebietes Gebäude bzw. bauliche Anlagen zulässig, die der Aufnahme von zugehörigen Anlagen dienen und die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind. Dies sind z.B. Trafos, Wechselrichter, (Batterie-) Speicher und Übergabestationen, jeweils mit Flachdach.

Die Grundfläche der möglichen Gebäude und baulichen Anlagen darf einen Wert von 50 m² nicht überschreiten.

max. zulässige GRZ: 0,4

2. Gebäude und bauliche Anlagen

Max. Modulhöhe: 3,50 m über OK natürlichem Geländeniveau
Min. Modulhöhe: 0,80 m über OK natürlichem Geländeniveau, gepl. 1,00 m
Min. Modul-Reihenabstand: 5,00 m (besonnter Streifen zwischen Modulreihen entspr. „Schema-Schnitte“)
Max. Firsthöhe Nebengebäude: 4,00 m (Wechselrichter-/Trafostationen) Stromspeicher

3. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

Art und Höhe

Die Einfriedungen sind als (verzinkte) Maschendrahtzäune oder Stabgitterzäune mit einer Höhe von max. 2,0 m über OK natürlichem Geländeniveau auszuführen.

Zaunsockel

Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen zulässig; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von i.M. 15 cm einzuhalten.

4. Nicht überbaute Grundstücksfläche

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. des § 14 BauNVO unzulässig.

5. Gestaltung der baulichen Anlagen

Außenwände von Gebäuden sind als Holzverschalung oder verputzte, mit gedeckten Farben gestrichene Flächen herzustellen.

Aufständerungen von Solarmodulen sind aus Metall herzustellen. Die Gründung hat mit Einzelfundamenten bzw. Ramm- oder Schraubfundamenten zu erfolgen. Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig (z.B. als Schotterrasenflächen) zu befestigen.

6. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Zulässig sind ausschließlich anlagenspezifische Informationstafeln an den Zufahrtstoren und Betriebsgebäuden bis zu einer Ansichtsfläche von je max. 1 m².

7. Aufschüttungen, Abgrabungen

Der bestehende Geländeverlauf ist zu erhalten. Ausnahmen gelten im Bereich geplanter Zufahrten.

8. Wasserwirtschaft

Auf den Grundstücksflächen anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes breitflächig über einen belebten Oberboden zu versickern. Um bei größeren Regenereignissen einen Übertritt von Regenwasser auf andere Grundstücke zu vermeiden sind ggf. an den Rändern entsprechende Mulden anzulegen.

Bei der Verwendung von feuerverzinkten Bauteilen im Boden zur Gründung des Traggestells müssen diese über dem Grundwasserschwankungsbereich eingebaut werden.

9. Abstandsflächen

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

10. Zeitliche Begrenzung der Nutzung SO und Festsetzung der Anschlussnutzung

Die Nutzung ist befristet auf die mögliche Funktions- und Betriebszeit der Freiflächen-Photovoltaikanlage. Nach endgültiger Aufgabe der Photovoltaiknutzung sind alle Anlagenteile und Betriebsgebäude abzubauen und der ursprüngliche Zustand des Geländes wiederherzustellen. Die Fläche wird wieder ihrer ursprünglichen Nutzung (landwirtschaftliche Acker- bzw. Grünlandfläche) zugeführt. Nach Rückbau der PV-Anlage sind bei einer Beseitigung der zur Eingrünung und Eingriffsminimierung dienenden Gehölze die dann gültige Rechtsvorschriften zu beachten.

11. Blendwirkung, elektromagnetische Felder

Aufgrund der neu zu pflanzenden Gehölzstrukturen sowie des Ausfallwinkels kann davon ausgegangen werden, dass keine Gefahr durch Blendwirkung entsteht. Ebenso ist aus diesen Gründen eine Blendwirkung für den Menschen/Wohngebiete nahezu ausgeschlossen. Die Gehölzstrukturen um das Planungsgebiet schirmen den Nahbereich vor Lichtreflexionen ab. Daher ist von keinen bis geringen Blendwirkungen für den Menschen auszugehen. Mögliche Blendwirkungen können durch die Verwendung blendarmer Module zusätzlich minimiert werden. Zur Verminderung von Lichtreflexionen sind entspiegelte Module einzusetzen.

Elektromagnetische Felder der Anlage sind so auszuführen, dass die Schutz- und Vorsorgewerte gem. 26. BImSchV eingehalten werden.

12. Wiesenflächen im Sondergebiet

(Zielzustand: mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland BNT G212)

Innerhalb der eingezäunten Fläche ist eine Grünlandansaat mit Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 19 „Bayerischer und Oberpfälzer Wald“ (Grundmischung) oder eine Mähgutübertragung bzw. Druschgut aus artenreichen Wiesen aus dem Landschaftsraum vorzunehmen. Die Herkunft des Mäh- oder Druschgutes wird vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau abgestimmt.

Die Fläche ist extensiv mit einer 1-2 schürigen Mahd zu pflegen. Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerken mit einer Mindestmähhöhe von 10 cm. Mahdgut nach Möglichkeit einige Tage liegen lassen und anschließend abtransportieren. Eine Mulchung ist nicht zulässig.

Alternativ ist eine Beweidung mit 0,8-1,0 GV/ha als zweimalige Stoßbeweidung je Jahr mit einem je 4 Wochen langen Beweidungsgang und einer verbleibenden Restaufwuchshöhe von mindestens 10cm möglich. Zwischen den Beweidungsgängen ist eine Beweidungsrufe von mindestens 8 Wochen vorzusehen.

Eine Düngung der Fläche und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Die erste Mahd hat im Zeitraum vom 15.06. bis 30.06. und die zweite Mahd vom 01.09. bis 15.09. zu erfolgen. Bei ungünstiger Witterung ist die Mahd in der nächsten geeigneten Wetterphase der genannten Zeitpunkte durchzuführen.

Bei Bedarf wird in der Entwicklungsphase der Wiese (über ca. 3 Jahre) zur Aushagerung ein 3. Schnitt pro Jahr vorgenommen.

13. Gehölzpflanzungen und Pflegemaßnahmen

Das Sondergebiet ist umlaufend in einer Breite von 5,00 m mit einer 2-reihigen Hecke (untergeordnet 1-reihig zulässig) aus gebietsheimischen Sträuchern und im Norden zusätzlich mit 12 Obstbäumen mit einer mittleren Breite von 10,0 m einzugrünen.

Der Pflanzabstand in der Reihe bzw. der Reihenabstand liegt bei 1,5m. Großsträucher einer Art sind einzeln oder in 3er Gruppen zu pflanzen. Normalsträucher einer Art sind in Gruppen von 3-5 Stück zu pflanzen. Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Pflanzung mit einem hasensicheren Wildschutzzaun mit einer Höhe von 1,6 m einzufassen. Die Obstbäume sind an mind. 1 Pflock anzubinden und gegen Verbiss mit einer mind. 1,2 m hohen Verbiss-Schutzhülse zu schützen.

Die nördliche Pflanzung (Obstbäume) ist bei der Realisierung der Anlage im Jahr 2025 / 2026 im Herbst 2026 auszuführen (ansonsten im Herbst vor der Realisierung). Die umlaufende Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Errichtung der Anlage fertigzustellen.

Der Erhalt der Pflanzen ist durch regelmäßige und fachliche Pflege zu sichern. Kappschnitte sind untersagt. Bei Verlust einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu leisten. Ein plenterartiger Rückschnitt der Hecke ist frühestens nach 10-15 Jahren im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Die fachliche Pflege ist außerhalb der Vogebrutzeit bzw. im Zeitraum 01.10-28.02 durchzuführen. Die vollständige Struktur der Hecke ist zu gewähren.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen sind einzuhalten.

14. Pflanzliste

Auswahlliste gebietsheimische Sträucher (Mindestqualität: Strauch 2x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 60-100)

Pflanzenliste Sträucher: *Cornus sanguinea* – Gewöhnlicher Hartriegel / *Corylus avellana* – Hasel / *Crataegus monogyna* – Eingriffliger Weißdorn / *Euonymus europaeus* – Pfaffenhütchen / *Ligustrum vulgare* – Liguster / *Lonicera xylosteum* – Rote Heckenkirsche / *Prunus spinosa* – Schlehe / *Rosa canina* – Hundsrose / *Sambucus nigra* – Holler / *Viburnum lantana* – Wolliger Schneeball

Auswahlliste Bäume: Obstbäume (Mindestqualität: Hochstamm 2x verpflanzt ohne Ballen, Stammumfang 7/8). Für den Standort geeignete regionaltypische Obstbäume (z.B. Apfel und Zwetschge in verschiedenen Sorten).

15. Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur bau- und landesplanerischen Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen (Stand 10.12.2021) kann bei der Einhaltung der vorgegebenen hochwertigen Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen und insofern als Ausgangszustand ein Intensivacker bzw. ein Intensivgrünland vorliegt davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes vorliegen und somit kein Ausgleich erforderlich ist. Da die vorgegebenen Kriterien eingehalten werden, besteht kein Ausgleichsbedarf für den Naturhaushalt.

16. Auflagen zu Monitoring

Maßnahmen sind entspr. lt. Umweltbericht festgesetzt (Ziffer 7)

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Ein Monitoring hinsichtlich der geplanten Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen (Punkt 4.3.2), der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bzw. dem Ausgleich des Landschaftsbildes (Punkt 4.4) sowie dem Nachweis einer wirkstabilen Korrosionsschutzlegierung bei verzinkten Bauteilen und der Begleitung durch eine fachkundige bodenkundliche Baubegleitung sind durch geeignete Auflagen in der Baugenehmigung festzusetzen.

17. Bodenschutz:

Bei der Erstellung der Anlage ist eine Bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 zur Minimierung / Vermeidung der Bodenverdichtung einzubinden.

Zinkanreicherung im Boden: Zur Minimierung / Vermeidung der Zinkanreicherung im Boden sind bei der Verwendung von verzinkten Bauteilen wirkstabile Zink-Magnesium-Aluminium Korrosionsschutzlegierungen zu verwenden.

III. Textliche Hinweise

1. Angrenzende Landwirtschaft / Forstwirtschaft

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind vom Betreiber

entschädigungslos zu dulden. Ebenfalls sind Immissionen aus den angrenzenden Gehölzflächen (Laubfall, Pollenflug u. ä.), sowie Beschattung durch Gehölzbäume hinzunehmen.

Die regelmäßige Pflege der Planungsfläche hat so zu erfolgen, dass das Aussamen eventueller Schadpflanzen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Nachbarflächen vermieden werden.

Eine Haftung der angrenzenden Bewirtschafter ist ausgeschlossen.

2. Grenzabstände

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:

Zu Nachbargrundstücken:	2,0 m	bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie bei Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
	0,5 m	bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

Zu landwirtschaftl. Grundstücken Laut AGBBG Art. 48:

4m bei Bäumen insofern die Sonneneinstrahlung erheblich beeinträchtigt wird – d.h. die Hecke liegt im Süden der landwirtschaftlichen Fläche

Im Übrigen wird auf die Vorgaben des 7. Abschnittes des AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches) verwiesen.

3. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Öle im Bereich von Trafos und oder Wechselrichter) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften der Bundesanlagenverordnung - AwSV - zu erfolgen. Die Verwendung von chemischen Mitteln bei der Pflege von Modulen und deren Aufständigung ist nicht zulässig.

4. Brandschutz

Die Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist gemäß den Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr auszuführen. Des Weiteren ist folgendes zu berücksichtigen:

- Die Anlage erschließenden Zufahrten müssen so angelegt werden, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein.
- Hierzu wird auch auf die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" verwiesen.
- Die Zugänge zu den Anlagen sind mit Zauntoren in einer lichten Breite von mindestens 2 m herzustellen.
- Der Anlagenbetreiber hat einen Feuerwehrplan auf Grundlage der DIN 14095 in Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle des Landkreises Passau (Kreisbrandrat) anzufertigen und der örtlichen Feuerwehr vor Inbetriebnahme der Anlage zur Verfügung zu stellen.

Hinweis zur Zugänglichkeit: Etwaige Sperrvorrichtungen zum Gelände und Gebäude sind zulässig, wenn die Feuerwehr diese öffnen kann. Dies ist vom Betreiber mit dem Kreisbrandrat im Vorfeld abzustimmen. Am Zufahrtstor muss deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die Anlagen angebracht sein. Die Erreichbarkeit des verantwortlichen Ansprechpartners ist auch der örtlichen Feuerwehr mitzuteilen.

5. Baustellenzufahrt

Es wird empfohlen, sofern notwendig, anstelle von Kies oder Schotter beim Unterbau von Straßen, Wegen und Stellplätzen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat zu verwenden.

6. Bodendenkmäler

Innerhalb der Planungsfläche sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler vorhanden.

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG und sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

7. Aushubarbeiten / Altlasten / Bodenschutz

Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden. Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. In diesem Fall sind die Erdarbeiten unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

Oberflächenveränderungen des Bodens sind nicht vorgesehen.

Bzgl. der verz. Stahlprofile wird § 5 BBodSchV beachtet.

Ebenso die Verpflichtung nach § 7 Bbod.SchV.

Verweis auf LABO-Arbeitshilfe / LABO Projekt B5.22

8. Hochwasser / Starkniederschläge

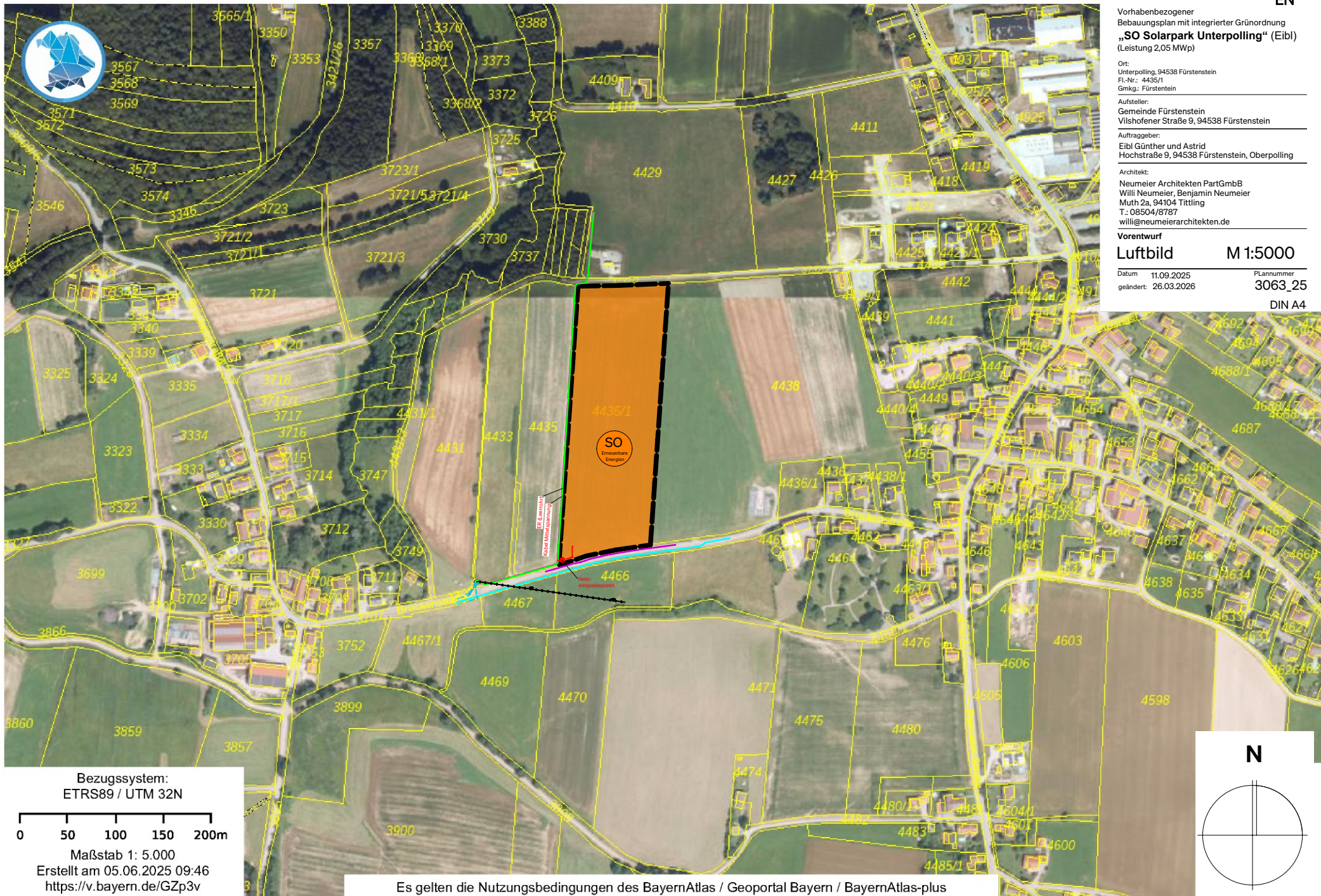
Aufgrund vermehrten Auftretens von Starkniederschlägen ist ggf. mit Hochwasser und Überflutungen zu rechnen. Der Bauwerber muss diesbezüglich eigenverantwortlich Vorsorge treffen und die Bauweise den Verhältnissen anpassen, damit keine Schäden an Gebäuden bzw. Anlagen auftreten können. Es wird empfohlen generell die kritischen Punkte (z. B. Eingangstüren, empfindliche Anlagenteile etc.) von baulichen Anlagen auf diese Gegebenheiten hin auszurichten und anzupassen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

9. Bayernwerk Netz

Die üblichen Abstände zu Kabel und Gas sind zu beachten (Schutzzone / Schutzstreifen / Leitungspläne erforderlich).

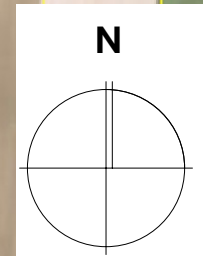
Vor Ausführung der Arbeiten ist eine Abstimmung mit dem Bayernwerk erforderlich.



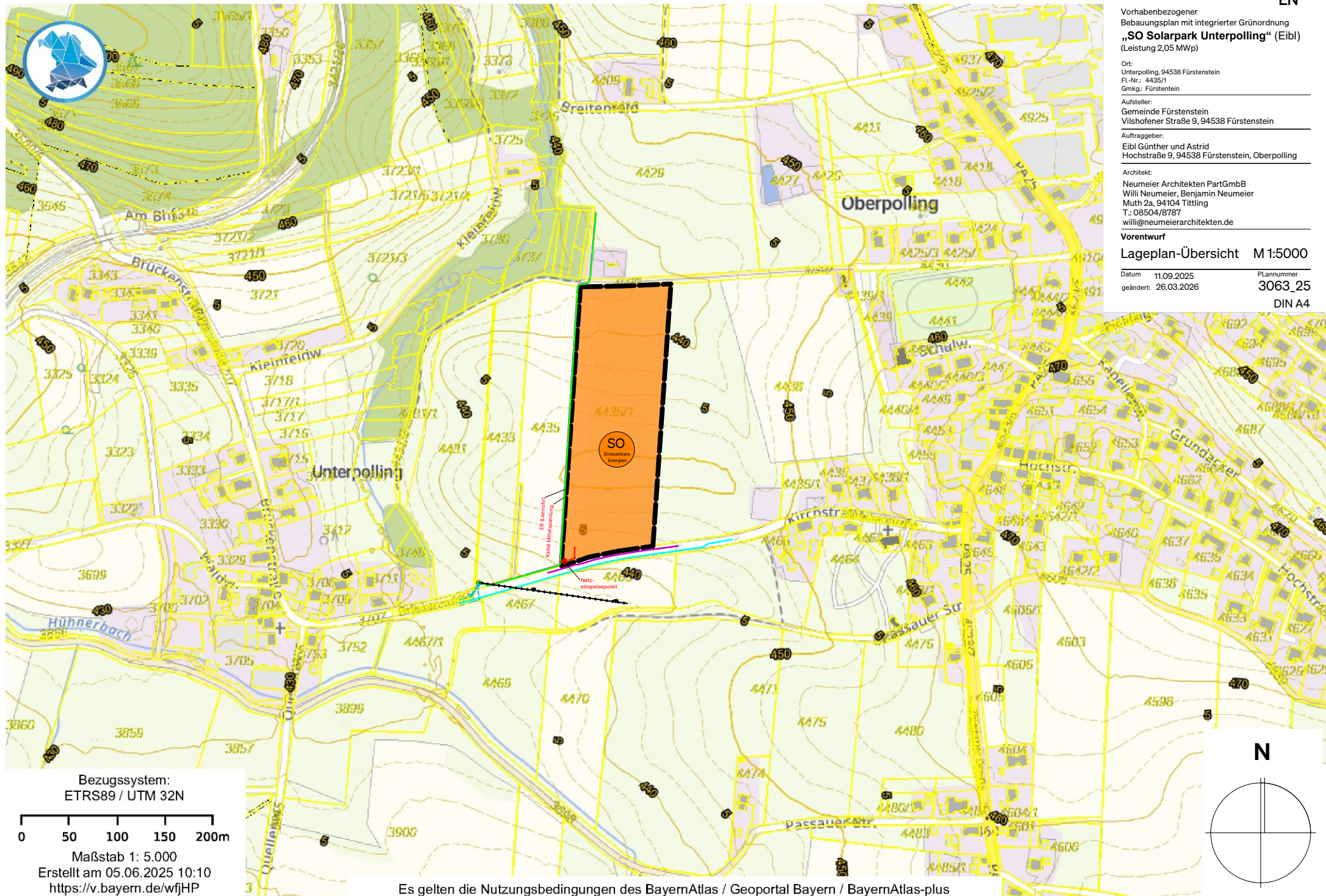
Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N

0 50 100 150 200m

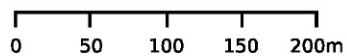
Maßstab 1: 5.000
Erstellt am 05.06.2025 09:46
<https://v.bayern.de/GZp3v>



Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas / Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus



Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N



Maßstab 1: 5.000

Erstellt am 05.06.2025 10:10
<https://v.bayern.de/wfjHP>

Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas / Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus



Flurstück: 4435/1
Gemarkung: Fürstenstein

Gemeinde: Fürstenstein
Landkreis: Passau
Bezirk: Niederbayern

5404089

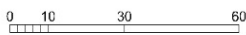
32 819551



32 819191

5403649

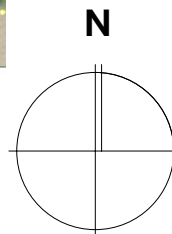
Maßstab 1:2000



Meter

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

Aufnahmedatum Luftbild: 29.06.2024



3063/25

NEUMEIER
ARCHITEKT
EN

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
„SO Solarpark Unterpolling“ (Eibl)
(Leistung 2,05 MWp)

Ort:
Unterpolling, 94538 Fürstenstein
Fl.-Nr.: 4435/1
Gmkg: Fürstenstein

Aufsteller:
Gemeinde Fürstenstein
Vilshofener Straße 9, 94538 Fürstenstein

Auftraggeber:
Eibl Günther und Astrid
Hochstraße 9, 94538 Fürstenstein, Oberpolling

Architekt:
Neumeier Architekten PartGmbH
Willi Neumeier, Benjamin Neumeier
Muth Za. 94104 Tittling
T.: 08504/8787
willi@neumeierarchitekten.de

Vorentwurf

Luftbild

M 1:2000

Datum 11.09.2025
geändert: 26.03.2026

PLAnnummer
3063_25

DIN A4



Erstellt am 05.06.2025

Flurstück: 4435/1
 Gemarkung: Fürstenstein

Gemeinde: Fürstenstein
 Landkreis: Passau
 Bezirk: Niederbayern

5404089

32 819561



SO
 Anlage
 Energieerzeugung
 Photovoltaik
 F_{max} = 36.273 m²
 GRZ: 0,4
 H_{max} 4,00 m
 H_{min} 3,50 m

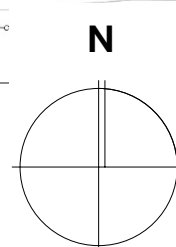
3063/25 **NEUMEIER ARCHITEKT EN**
 Vorhabenbezogener
 Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
 „SO Solarpark Unterpolling“ (Eibl)
 (Leistung 2,05 MWp)
 Ort:
 Unterpolling, 94538 Fürstenstein
 Fl.-Nr.: 4435/1
 Gmkg.: Fürstenstein
 Aufsteller:
 Gemeinde Fürstenstein
 Vilshofener Straße 9, 94538 Fürstenstein
 Auftraggeber:
 Eibl Günther und Astrid
 Hochstraße 9, 94538 Fürstenstein, Oberpolling
 Architekt:
 Neumeier Architekten PartGmbH
 Willi Neumeier, Benjamin Neumeier
 Muth 2a, 94104 Tittling
 T.: 08504/8787
 willi@neumeierarchitekten.de

Vorentwurf
LAGEPLAN M 1:2000
 Datum 11.09.2025
 geändert: 26.03.2026
 FLanummer
3063_25

5403649

Maßstab 1:2000 0 10 30 60 Meter

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





SO
 2,05 MWp Anlage
 Energieerzeugung
 Photovoltaik
 F_{max} = 26.273 m² H= max. 4,00 m
 FH: max. 4,00 m AH: max. 3,50 m
 GRZ: 0,4

NEUMEIER ARCHITEKTEN

3063/25
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
 „SO Solarpark Unterpolling“ (Eibl)
 (Leistung 2,05 MWp)

Ort: Unterpolling, 94538 Fürstenstein
 Fl.-Nr.: 4435/1
 Gmkg.: Fürstenstein

Aufsteller: Gemeinde Fürstenstein
 Vilshofener Straße 9, 94538 Fürstenstein

Auftraggeber: Eibl Günther und Astrid
 Hochstraße 9, 94538 Fürstenstein, Oberpolling

Architekt: Neumeier Architekten PartGmbH
 Willi Neumeier, Benjamin Neumeier
 Muth 2a, 94104 Titting
 T.: 08504/8787
 will@neumeierarchitekten.de

Vorentwurf
 Luftbild M 1:1000

Datum 11.09.2025
 geändert: 26.03.2026

PLanummer 3063_25
 DIN A3

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bezeichnung
F _{max} = max. überbaubare Grundfläche für Module und die notwendigen Betriebsanlagen in Quadratmeter	TH: max. Traufhöhe Betriebsgebäude FH: max. Firsthöhe Betriebsgebäude AH: max. Anlagenhöhe Modul Leistung: 1,9 MWp

I. Planliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (5 Abs. 2 Nr. 1, 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - SO Sonstiges Sondergebiet nach 5 11 Abs. 2 BauNVO
Zweckbestimmung: Energieerzeugung Photovoltaik
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (9 (1) Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: private Zufahrt zur Freiflächen-Photovoltaikanlage
 - Öffentliche Straße
- Grünflächen (6 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Pflanzung heimische Hecke 2-reihig (untergeordnet 1-reihig zulässig)
 - Obstbaum zu pflanzen (Salweide + Vogelbeere)
 - Private Grünfläche
 - Mäßig extensives Grünland
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (9 Abs. 7 BauGB, Innenkante maßgebend)
 - Flurgrenze
 - 4435/1 Flurnummer
 - Maßangabe in m
 - Trafo-Station (vorgeschlagener Standort)
 - Stromspeicher (vorgeschlagener Standort)
 - Höhenlinien
 - Erdkabel
 - Wildschutzzzaun
 - Zaun H= 2,00 m



SO 2,05 MWp Anlage Energieerzeugung Photovoltaik

F_{max} = 26.273 m² H_{max} max. 4,00 m FH_{max} max. 4,00 m AH_{max} max. 3,50 m GRZ: 0,4

3063/25

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „SO Solarpark Unterpolling“ (Eibl) (Leistung 2,05 MWp)

Ort: Unterpolling, 94538 Fürstenstein
Fl.-Nr.: 4435/1
Gmkg.: Fürstenstein

Aufsteller: Gemeinde Fürstenstein
Vilshofener Straße 9, 94538 Fürstenstein

Auftraggeber: Eibl Günther und Astrid
Hochstraße 9, 94538 Fürstenstein, Oberpolling

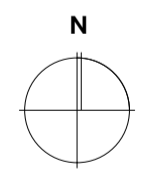
Architekt: Neumeier Architekten PartGmbH
Willi Neumeier, Benjamin Neumeier
Muth 2a, 94104 Tittling
T.: 08504/8787
willi@neumeierarchitekten.de

Vorentwurf
Lageplan M 1:1000

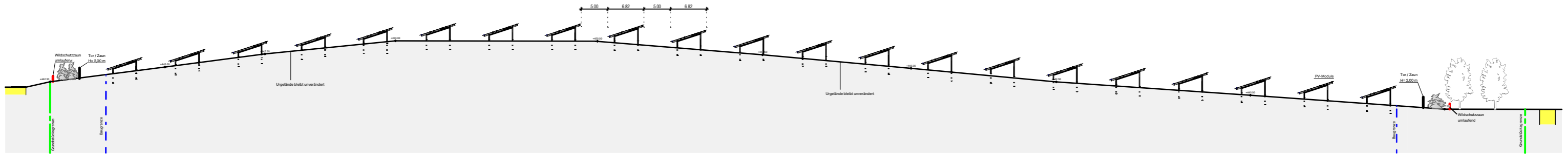
Datum 11.09.2025
geändert: 26.03.2026

PLannummer 3063_25

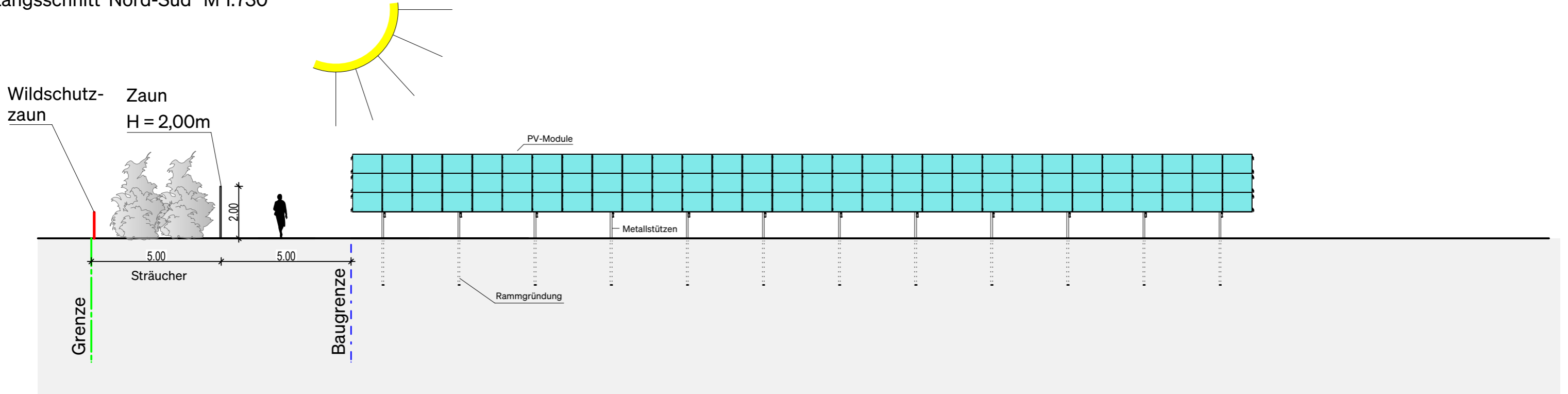
DIN A3



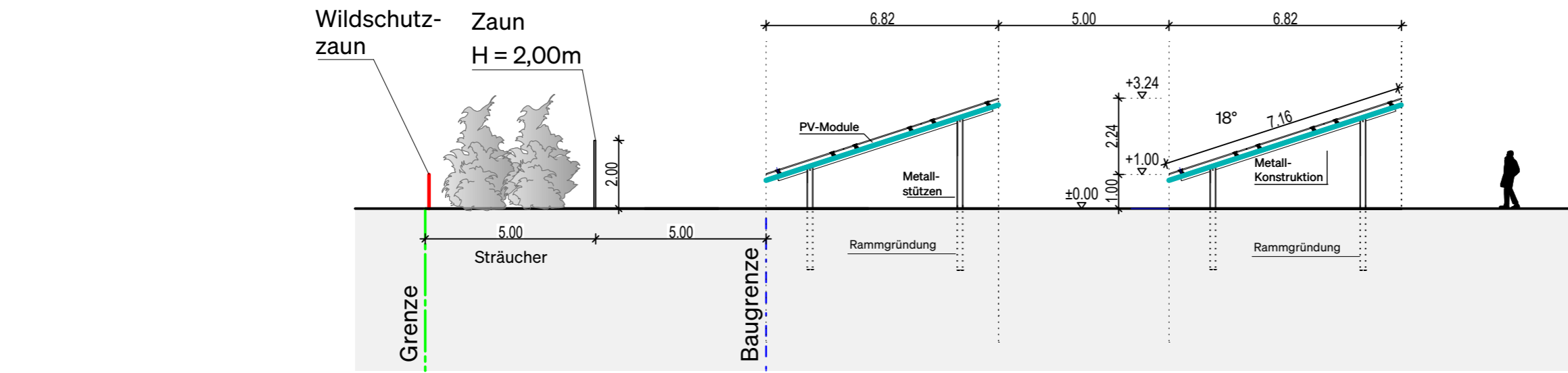
NEUMEIER ARCHITEKT EN



Längsschnitt Nord-Süd M 1:730



Querschnitt West- Ost M 1:150

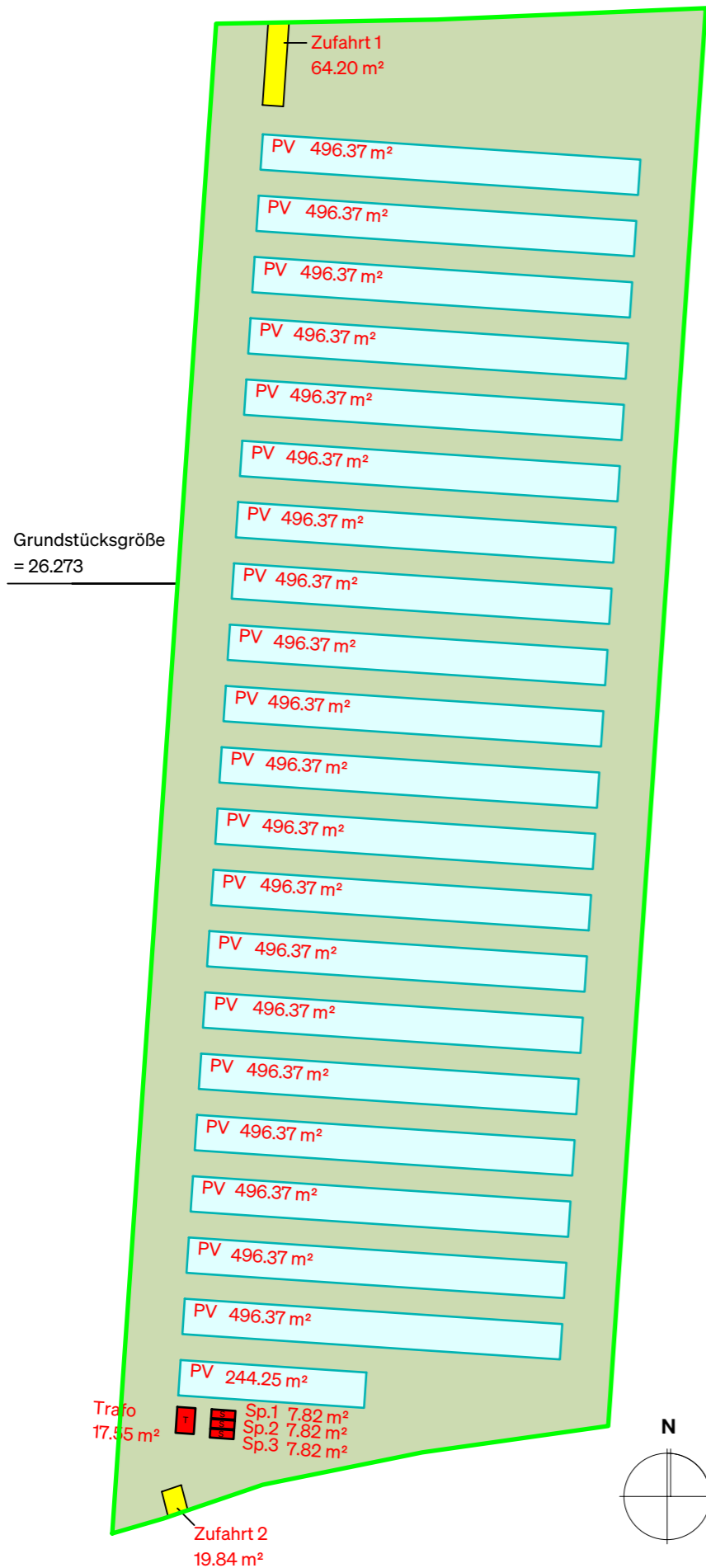


Längsschnitt M 1:150

3063/25 **NEUMEIER ARCHITEKTEN**
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
„SO Solarpark Unterpolling“ (Eibl)
 (Leistung 2,05 MWp)
 Ort: Unterpolling, 94538 Fürstenstein
 Fl.-Nr.: 4435/1
 Gmkg.: Fürstenstein
 Aufsteller: Gemeinde Fürstenstein
 Vilshofener Straße 9, 94538 Fürstenstein
 Auftraggeber: Eibl Günther und Astrid
 Hochstraße 9, 94538 Fürstenstein, Oberpolling
 Architekt: Neumeier Architekten PartGmbH
 Willi Neumeier, Benjamin Neumeier
 Muth 2a, 94104 Tittling
 T.: 08504/8787
 willi@neumeierarchitekten.de

Vorentwurf
Schema Schnitte

Datum 11.09.2025
 geändert: 26.03.2026
 Plannummer 3063_25



PV-Anlage		
PV	10171.68 m²	10171.68 m²
Trafo + Speicher		
Sp.1	7.82 m²	
Sp.2	7.82 m²	
Sp.3	7.82 m²	
Trafo	17.55 m²	41.01 m²
Zufahrten		
Zufahrt 1	64.20 m²	
Zufahrt 2	19.84 m²	84.04 m²

Proj.-Nr.: 3063/25

Baugrundstück: **Fl.-Nr.: 4435/1, Gmkg.: Fürstenstein, Unterpolling**

Bauvorhaben: **Vorhabenbez. Beb.-plan mit integrierter Grünordnung "SO Solarpark Unterpolling" (Eibl)**

Aufsteller: **Gemeinde Fürstenstein, Vilshofener Straße 9, 94538 Fürstenstein**

Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO für Bauvorhaben im Geltungsbereich eines ab 27.01.1990 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

GRZ (zulässig) gemäß Bebauungsplan: **0,4**
 GRZ (zulässig) + 50 % :

Grundstücksgröße: **26273,00 m²**

(I) Grundfläche Gebäude:	PV- Anlage	10171,68 m²
(I) Grundfläche Terrasse:		0,00 m²
(I) Grundfläche Dachüberstände ab > 70 cm / Balkone / Vordächer:		0,00 m²
(I) Außentreppe < 3 Stufen		0,00 m²
Summe aller Grundflächen (I):		10171,68 m²

(II) Grundfläche Garagen, Carport:		0,00 m²
(II) Grundfläche PKW-Stellflächen:		0,00 m²
(II) Grundfläche Zufahrt:		84,04 m²
(II) Grundfläche Gehwege (fußläufig) > 1,50 m:		0,00 m²
(II) Grundfläche Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser)	Trafo+Speicher	41,01 m²
(II) Unterirdische Anbauten		0,00 m²
Summe aller Grundflächen (I) + (II):		10296,73 m²

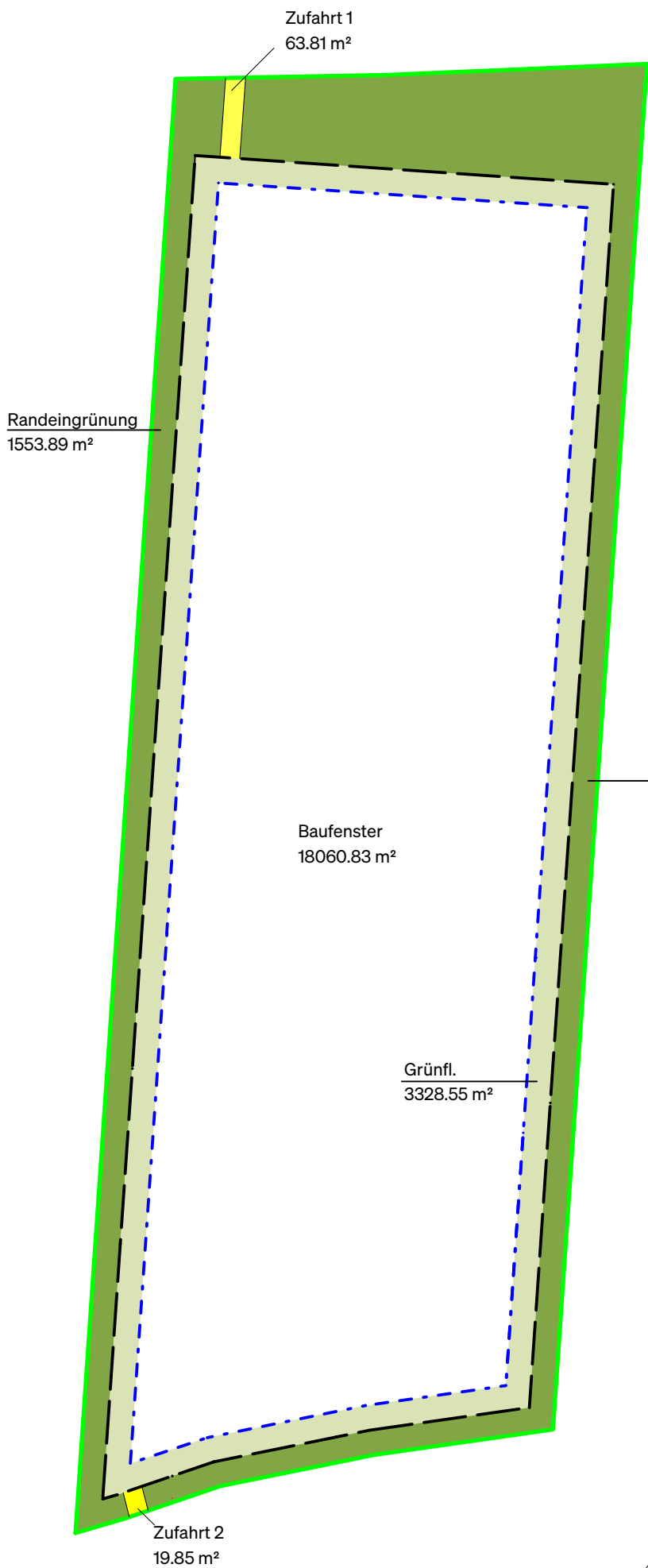
$$\text{GRZ (I)} = \frac{\text{Summe aller Grundflächen (I)}}{\text{Grundstücksgröße}} = \frac{10171,68 \text{ m}^2}{26273,00 \text{ m}^2} = \mathbf{0,39}$$

Die GRZ (I) darf die GRZ (zulässig) nicht übersteigen!!!

$$\text{GRZ (II)} = \frac{\text{Summe aller Grundflächen (I) + (II)}}{\text{Grundstücksgröße}} = \frac{10296,73 \text{ m}^2}{26273,00 \text{ m}^2} = \mathbf{0,39}$$

Tittling/ Muth, 11.09.2025, geändert: 26.03.2026

Datum und Unterschrift Entwurfsverfasser(in)



Geltungsbereich
gesamt 26.273 m²

Randeingrünung
3245.85 m²

Baufenster
18060.83 m²

Grünfl.
3328.55 m²

Flächenberechnung

Baufenster		
Baufenster	18060.83 m ²	18060.83 m ²
Grünfläche		
Grünfl.	3328.55 m ²	3328.55 m ²
Randeingrünung		
Randeingrünung	4799.74 m ²	4799.74 m ²
Zufahrten		
Zufahrt 1	63.81 m ²	83.66 m ²
Zufahrt 2	19.85 m ²	

3063/25

**NEUMEIER
ARCHITEKT
EN**

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
„SO Solarpark Unterpolling“ (Eibl)
(Leistung 2,05 MWp)

Ort:
Unterpolling, 94538 Fürstenstein
Fl.-Nr.: 4435/1
Gmkg.: Fürstenstein

Aufsteller:
Gemeinde Fürstenstein
Vilshofener Straße 9, 94538 Fürstenstein

Auftraggeber:
Eibl Günther und Astrid
Hochstraße 9, 94538 Fürstenstein, Oberpolling

Architekt:
Neumeier Architekten PartGmbH
Willi Neumeier, Benjamin Neumeier
Muth 2a, 94104 Tittling
T.: 08504/8787
willi@neumeierarchitekten.de

Vorentwurf

Flächenberechnung M 1:1200

Datum 11.09.2025
geändert: 26.03.2026

PLanummer
3063_25

