



A: Planliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - SO 1.1. Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis einschließlich § 19 BauNVO)
 - 0,4
 - 4 m
 - 150 m²
- Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)
 - 3.1. Baugrenze gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - 4.1. Zufahrt, Ausbildung als unversiegelter Kiesweg
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - 5.1. Energiespeicher (Lage wie planliche Darstellung)
 - 5.2. Trafostation, Übergabestation (Lage wie planliche Darstellung)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)
 - 6.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: ökologische Ausgleichsfläche
- Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB)
 - 7.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 7.2. Einfriedung, Planung
 - 7.3. Toranlage, Planung

B: Textliche Festsetzungen

(Planungsrechtliche textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen)

- Festsetzungen entsprechend des BauGB und der BauNVO
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (§ 11 Abs. 2 BauNVO): - Solarmodule mit Aufständerung, Trafostationen, Energiespeicher, Übergabestationen - Einfriedung
 - Rückbau und Folgenutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)
 - Die Anlage ist nach Nutzungsaufgabe innerhalb von sechs Monaten zurückzubauen und nach den geltenden Regeln zu entsorgen. Als Folgenutzung ist eine landwirtschaftliche Nutzung wiederherzustellen.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Zulässige Grundfläche
 - PV-Modulaufstellfläche (innerhalb der Baugrenze, Grundfläche): maximal 7.600 m², in Reihen mit Abständen
 - Höhe der Module
 - Es gilt das Maß vom natürlichen Gelände (bis zum oberen Abschluss der Modulkonstruktion), Modulhöhe: maximal 4,00 m
 - Abstandsflächen
 - Es gelten die Vorgaben der BayBO (jeweils gültige Fassung)
 - Gestalterische Festsetzungen (Art. 81 BayBO)
 - Einfriedungen und Mauern
 - Art und Ausführung - Maschendrahtzaun/ Industriegitterzaun/ Metallzaun
 - Der Abstand der Einzäunung zum Boden muss mindestens 15 cm betragen, damit sie keine Barriere für Kleintiere darstellt. Die maximale Höhe wird mit 2,0 m festgesetzt.
 - Sockel
 - Sockel sind unzulässig
 - Abgrabungen und Aufschüttungen
 - Geländeunterschiede sind als natürliche Böschung auszubilden. Stützmauern sind unzulässig. Abgrabungen und Auffüllungen dürfen mit einer maximalen Böschungsneigung von 1:1,5 erfolgen und müssen bepflanzt oder befestigt werden
 - Wasserwirtschaft (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - Regenwasser (Oberflächenwasser)
 - Niederschlagswasser ist unter Beachtung der technischen Regelwerke und der rechtlichen Anforderungen vorrangig in den Untergrund zu versickern.
 - Beim aktiven Reinigen der Module dürfen nur biologisch abbaubare und nicht wasser-gefährdende Reinigungsmittel verwendet werden.
 - Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Neu anzulegende Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten.
 - Sichtdreiecke
 - Sichtdreiecke (Ausfahrten) sind von Bewuchs (Wuchshöhe über 0,80 m) freizuhalten. Eine Ausnahme stellen Bäume als Hochstämme dar. Diese müssen auf eine lichte Höhe von 4,50 m über der Straßenoberkante entlastet sein.

- Brandschutz, abwehrend
 - Flächen für die Feuerwehr einschließlich ihrer Zufahrten müssen Art. 31 BayBO entsprechen; alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Es handelt sich um die Grundstücke Fl. Nr. 953, 989, 994, 1000, 1245/9 und 1245/24 der Gemarkung Lohbruck. Die notwendige Löschwasseremenge (öffentliche Versorgung, Teich, Zisterne) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 ist bereit zu halten. Vor dem Errichten von Energiespeichern sind geeignete Vorkehrungen für eine Löschwasserrückhaltung zu treffen: um den Energiespeicher wird ein Erdwall mit einer Höhe von 1 m (Rückhalteemenge 50 m³) errichtet

C: Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

- (zu Ziffer 6.1 der planlichen Festsetzungen)
- Die Ausgleichsflächen sind auf folgenden privaten Grundstücken der Gemarkung Lohbruck in der genannten Mindestgröße anzulegen:
 - Ausgleichsfläche A1: Fl. Nr. 989 (Teilfläche): 1.028 m²
 - Ausgleichsfläche A2: Fl. Nr. 994 (Teilfläche) und 1000 (Teilfläche): 800 m²
 - Festsetzungen für die Ausgleichsfläche A1
 - Ausgangssituation - Intensiv genutzter Acker
 - Maßnahmen
 - Entwicklung von extensiv genutztem, artenreichem Grünland, z. B. Glatt-/ Goldhaherwiese oder Magerweide. Für drei Jahre wird die Fläche unter Abraum des Mahdguts zu eggen. Es erfolgt die Ansaat einer autochthonen Saatgutmischung (mindestens 50 % Krautanteil). Ca. acht Wochen nach Ansaat erfolgt eine Schröpfung mit hoch eingestelltem Mähwerk.
 - Entwicklungsziel
 - Entwicklung von extensiv genutztem, artenreichem Grünland (G214 gemäß der BayKompV) zur Erhöhung des Nahrungsangebotes für diverse Tier- und vor allem Insektenarten
 - Pflege
 - Es erfolgen zwei Mahden (Entwicklungsphase, ab dem 15.06. und einschließlich sechs bis acht Wochen später). Die Mahden haben unter Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk (z. B. Trommelmäher mit verminderter Drehzahl) unter Abraum des Mahdguts zu erfolgen. Anpassungen in der Pflege sind nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich, Erhalt von Altgrasstreifen auf mindestens 10% der Fläche bei jeder Mahd. Diese Streifen sind überjährig zu belassen und rotieren jährlich.
 - Festsetzungen für die Ausgleichsfläche A2
 - Ausgangssituation - Intensiv genutzte Wirtschaftswiese
 - Maßnahmen
 - Entwicklung von mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland, z. B. Glatt-/ Goldhaherwiese oder Weide. Es erfolgt die Ansaat einer autochthonen Saatgutmischung (mindestens 50 % Krautanteil). Ca. acht Wochen nach Ansaat erfolgt eine Schröpfung mit hoch eingestelltem Mähwerk.
 - Entwicklungsziel
 - Entwicklung von mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland (G212 gemäß der BayKompV) zur Erhöhung des Nahrungsangebotes für diverse Tierarten und vor allem Insektenarten
 - Pflege
 - Im zeitigen Frühjahr (März/April) erfolgt eine Schröpfung (Nährstoffentzug). Es folgen zwei weitere Mahden (Entwicklungsphase, ab dem 15.06. und einschließlich sechs bis acht Wochen später). Die Mahden haben unter dem Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk (z. B. Trommelmäher mit verminderter Drehzahl) unter Abraum des Mahdguts zu erfolgen. Anpassungen in der Pflege sind nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich, Erhalt von Altgrasstreifen auf mindestens 10% der Fläche bei jeder Mahd. Diese Streifen sind überjährig zu belassen und rotieren jährlich.
 - Festsetzungen für die Wiesenflächen innerhalb des Solarparks (unter PV-Modulen, innerhalb der Einfriedung) sowie Wiesenflächen zwischen Einfriedung und Feldwegen
 - Ausgangssituation - Intensiv genutzte Ackerfläche
 - Maßnahmen
 - Neuansaat sind mit autochthoner Saatgutmischung auszuführen.
 - Entwicklungsziel
 - Artenarmes Extensivgrünland (G213 gemäß der BayKompV) zur Erhöhung des Nahrungsangebotes für diverse Tier- u. v. a. Insektenarten
 - Pflege
 - Die Flächen werden extensiv gepflegt durch Beweidung bzw. Mähen. Zweischürige Mahd (ab dem 15.06. und ab dem 01.09.). Die Mahden haben unter dem Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk (z. B. Trommelmäher mit verminderter Drehzahl) unter Abraum des Mahdguts zu erfolgen.
 - Allgemeine Festlegungen
 - Die Vegetationsflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.
 - Sämtliche Pflanzungen bzw. Ansaaten sind ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen (über 15%) ist eine Nachpflanzung bzw. Nachsaat in der bis dahin erreichten Größe durchzuführen.
 - Landschaftsfremde hochwüchsige Pflanzenarten (mit auffälliger Laub-/Nadelfärbung oder bizarren Wuchsformen) wie z. B. Thuja, Zypressen, Edelweiden, alle Trauer- oder Hängeformen dürfen nicht gepflanzt werden.
 - Vollzug der Maßnahmen
 - Die festgesetzten Begrünnungs- und Ausgleichsmaßnahmen hat der Vorhabensträger vollständig in der auf die Baufertigstellung der Freiflächen-Photovoltaik-Anlage folgenden Vegetationsperiode - spätestens jedoch innerhalb eines Jahres nach der Baufertigstellung - auf seine Kosten fachgerecht auszuführen.
- Auf allen genannten Grün- und Ausgleichsflächen ist der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln untersagt. Anfallendes Mähgut ist jeweils von der Fläche zu entfernen (kein Mulchen).
- Nach ihrer Herstellung ist der Vorhabensträger verpflichtet, die Grün-/Ausgleichsflächen auf Dauer zu erhalten und die hierzu festgesetzten Pflegemaßnahmen regelmäßig auf seine Kosten durchzuführen. Ausfallende Ansaaten und Gehölze sind spätestens in der dem Ausfall folgenden Pflanzperiode (zeitiges Frühjahr, Herbst) zu ersetzen.
- Der Vorhabensträger und die Grundstückseigentümer verpflichten sich ferner, nach erstmaliger Herstellung der geforderten Grün-/Ausgleichsflächen auf diesen Flächen keine Änderungen oder Nutzungen vorzunehmen, die den Festlegungen dieses Bebauungsplans und dem Zweck des Naturschutzes und der Landschaftspflege widersprechen.

- Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)
 - Abgetragen Oberboden ist insgesamt zu sichern und zum Wiederandecken zwischenzulagern. Die Humusmieten sind zu begrünen (z. B. mit Leguminosen). Ein Lagern erfolgt nicht auf den Ausgleichsflächen.
- Schutz und Erhalt bestehender Gehölze
 - Zu Beginn der Bauarbeiten sind bestehende Bäume und Vegetationen durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Dabei sind die einschlägigen Bestimmungen zu beachten.
- Schutz heimischer Insekten
 - Eine dauerhafte Beleuchtung der Freiflächen ist unzulässig. Eine Beleuchtung der Flächen darf nur in Sonderfällen (z. B. bei akuten Wartungsarbeiten) stattfinden. Es sind für diese Notbeleuchtung ausschließlich gerichtete, insektenfreundliche Leuchtmittel mit möglichst kurzweiligen blauen Lichtanteilen zu verwenden.
- Ausgleich, dingliche Sicherung
 - Die Ausgleichsmaßnahmen sind durch notarielle Beurkundung einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Rottal-Inn, zu sichern. Der Markt hat die Ausgleichsflächen an das bayerische Landesamt für Umwelt (Ökoflächenkataster) zu melden. In den Durchführungsvertrag wird dazu eine Regelung aufgenommen.
- Beweidung
 - Im Falle einer Beweidung der Anlagenfläche müssen Stromkabel so verlegt und Solarmodule so beschaffen sein bzw. so hoch angebracht werden, dass eine mögliche Verletzung der Weidetiere ausgeschlossen wird. Zudem werden dadurch auch Wildtiere geschützt.
- Monitoring
 - Sowohl für das Anlegen als auch für die Pflege der Flächen ist ein ausreichend qualifizierter Ansprechpartner zu benennen und vertraglich zu verpflichten. Dieser Partner übernimmt dann auch das jährliche Monitoring mit der Unteren Naturschutzbehörde (Laufzeit fünf bis zehn Jahre).
- Abweichungen von den Festsetzungen
 - Abweichungen von den festgesetzten Pflegegrundsätzen für die Ausgleichsflächen/Grünflächen sind mit schriftlicher Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde möglich, um auf unerwartete Entwicklungen auf den Flächen schnell reagieren zu können.

D: Planliche Hinweise

- Flurstücksgrenze im Bestand
- Nummer des Flurstücks
- öffentliche Verkehrsfläche
- Modulanordnung im Lageplan (nachrichtliche Übernahme, schematische Darstellung)
- Modulanordnung im Schemanschnitt (nachrichtliche Übernahme, schematische Darstellung)
- Wassersensibler Bereich

E: Textliche Hinweise

- Landwirtschaft im Umfeld
 - Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Land- und Forstwirtschaft auf den der Photovoltaikanlage benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden. Der Betreiber hat Emissionen hieraus (Steinschlag, Verschmutzungen aus der Landwirtschaft, Staub, Windwurf (Äste) u. ä.) entschädigungslos hinzunehmen. Dadurch bedingte Verunreinigungen der Solarmodule müssen vom Betreiber toleriert werden. Dies schließt einen möglichen erhöhten Reinigungsaufwand mit ein. Eine Haftung der angrenzenden Landwirtschaft ist ausgeschlossen. Dies wird mit einer Haftungsfreistellung untereinander privatrechtlich geregelt, in welcher der Betreiber für sich und seine Rechtsnachfolger auf jeglichen Haftungsanspruch verzichtet. Eine Verunkrautung der überplanten Fläche ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Durch die regelmäßige Pflege soll das Auskommen eventueller Schadpflanzen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der Kulturpflanzen bestellten Flächen in der Nachbarschaft vermieden werden.
- Zugänglichkeit der Gesetze, Vorschriften und Normblätter
 - Gesetze, Arbeitsblätter, technischen Vorschriften und DIN-Normen, auf welche dieser Bebauungsplan in seinen Festsetzungen verweist, werden im Rahmen der Auslegung zur Einsicht bereit gelegt.
- Freiflächengestaltungspläne
 - Es wird darauf hingewiesen, dass mit den Eingabeplanungen qualifizierte Freiflächengestaltungspläne im Genehmigungs- bzw. -freistellungsverfahren eingefordert werden können. Darin sind die Bepflanzungen sowie die gesamte Außenraumgestaltung gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplans nachzuweisen. In den Durchführungsvertrag wird dazu eine Regelung aufgenommen.
- Denkmalschutz
 - Das bayerische Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) gibt vor, dass im Bereich von Bodendenkmälern Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG bedürfen. Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gemäß Art. 8 BayDSchG an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.

Präambel

Der Markt Wurmansquick, Landkreis Rottal-Inn, Regierungsbezirk Niederbayern erlässt auf Grundlage

- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- des § 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Solarpark Schachten" als Satzung. Die vorgenannten Grundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

§1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "SO Solarpark Schachten" ist die Planzeichnung M 1/1.000 maßgebend.

§2 Bestandteile dieser Satzung
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Solarpark Schachten" besteht aus:

- Planzeichnung M 1/1.000 mit zeichnerischem Teil, ergänzt durch eine Übersichtskarte M 1/5.000 sowie den planlichen und textlichen Festsetzungen, Hinweise vom 14.03.2024
- Anlage 1: Begründung mit Umweltbericht vom 14.03.2024

§3 Inkrafttreten
Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft

Wurmansquick, den ____, 2024 (S)

Georg Thurmeier
Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

- zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Solarpark Schachten"**
- Aufstellungsbeschluss**
Aufstellungsbeschluss vom 24.08.2023; ortsüblich bekannt gemacht am ____, 2023 (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
 - Frühzeitiges Unterrichten der Öffentlichkeit**
Frühzeitiges Unterrichten der Öffentlichkeit zum Entwurf vom 14.03.2024 in der Zeit vom ____, 2024 bis ____, 2024 durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 1 BauGB)
 - Frühzeitiges Unterrichten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
Frühzeitiges Unterrichten der Behörden/Träger öffentlicher Belange zum Entwurf vom 14.03.2024 in der Zeit vom ____, 2024 bis ____, 2024 (§ 4 Abs. 1 BauGB)
 - Öffentliches Auslegen**
Öffentliches Auslegen (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Entwurfs vom ____, 2024 in der Zeit vom ____, 2024 bis ____, 2024; ortsüblich bekannt gemacht am ____, 2024 und durch Veröffentlichung auf der Internet-Homepage des Marktes Wurmansquick
 - Beteiligen der Träger öffentlicher Belange**
Beteiligen der Behörden/Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf vom ____, 2024 in der Zeit vom ____, 2024 bis ____, 2024
 - Satzungsbeschluss**
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) am ____, 2024 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom ____, 2024. Die Richtigkeit vorstehender Verfahrensvermerke wird bestätigt und der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Sondergebiet Solarpark Schachten" wird hiermit ausgefertigt

Wurmansquick, den ____, 2024 (S)

Georg Thurmeier
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde am ____, 2024 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan beim Markt Wurmansquick eingesehen werden kann. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Außerdem wurde auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 bis 42 BauGB hingewiesen

Wurmansquick, den ____, 2024 (S)

Georg Thurmeier
Erster Bürgermeister

Diese Zeichnung nebst den zugehörigen Anlagen, Beschreibungen, Berechnungen, usw. und ihr Inhalt sind unser geistiges Eigentum. Sie dürfen nur mit unserer schriftlichen Zustimmung vervielfältigt oder Dritten zur Einsicht überlassen werden. Sie sind auf Verlangen zurückzugeben. Für nachrichtlich übernommene Inhalte (Planungen, Gutachten, usw.) wird von uns keine Gewähr übernommen. Rückschlüsse auf die Baugrundverhältnisse können weder aus Zeichnungen, Texten oder amtlichen Karten entnommen oder abgeleitet werden.

Vorhaben:	"SO Solarpark Schachten"	Anlage:	
Verfahrensführer:	Gemeinde Wurmansquick Landkreis Rottal-Inn Regierungsbezirk Niederbayern	Plan-Nr.:	
Maßstab:	1/1000 1/5000	Bearbeitung:	Vorentwurf
Entwurfsverfasser:	PONGRATZ INGENIEURBÜRO EIN NEUES PLANEN GMBH & CO. KG	Fürnlener Straße 12 · D-84326 Kronleiten Telefon: 08727/910332 e-mail: ingenieurbuero-pongratz@freenet.de Info: www.ib-pongratz.de	
Kronleiten, 14.03.2024	entw. 03/2024 gezt. 03/2024 gepr. 03/2024	A.-M. Gerhager A.-M. Gerhager J. Pongratz	

H/B = 594 / 970 (0,58m²) Allplan 2022