VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN M. INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN I. PRÄAMBEL SONDERGEBIET "SOLARPARK ORTPRECHTING" Die Gemeinde Schönau im Landkreis Rottal-Inn erlässt auf Grund Fl.Nr. 1220, 1223, 1226, 1227, 1228, 1231, 1232 - der §§ 2 Abs. 1,9, 10 Baugesetzbuch (BauGB) Fl.Nr.Tlfl. 1211, 1211/2, 1213, 1214, 1215, 1216, 1221, - des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) - der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücke (BauNVO) 1222, 1229, 1230/2, 1240 - der Planzeichenverordnung (PlanzV) Gemarkung Schönau, Gemeinde Schönau in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung des Sondergebiet "Solarpark Ortprechting" als Satzung. I.1 Räumlicher Geltungsbereich Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Sondergebiet "Solarpark Ortprechting" ist die Planzeichnung M. 1/1000 vom .. maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung I.2 Bestandteile der Satzung Der Bebauungsplan Sondergebiet "Solarpark Ortprechting" besteht 1) Planzeichnung (M. 1/1000) mit zeichnerischen Teil vom . den planlichen und textlichen Festsetzungen 2) Begründung vom .... Umweltbericht vom .... Gemeinde Schönau Robert Putz, 1. Bürgermeister II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN Schema der Nutzungsschablone Art der baulichen Nutzung GRZ 0,50 FD, PD max. 6° Dachform und Dachneigung v. Betriebsgebäuden WH 3.00 AH 3.50 Wandhöhe Betriebsgebäude Aufstellhöhe Kollektoren 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 1.1 SO § 11 BauNVO Sonstiges Sondergebiet Anlage zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie (Freiflächen-Photovoltaikanlage) Zulässig sind: Fläche Photovoltaik 52.196qm Kollektoren mit Unterkonstruktion in fest aufgeständerter Ausführung SO - Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung der Anlage dienen - Einfriedungen GRZ 0,50 FD, PD max. 6°-- Anlagen zur Speicherung v. Strom WH 3,00 AH 3,50 2. Maß der baulichen Nutzung **2.1 GRZ 0,50** Grundflächenzahl GRZ als Obergrenze 2.2 WH 3,00 Maximal zulässige Wandhöhe in Metern § 18 BauNVO für Betriebsgebäude, gemessen ab Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand Maximal zulässige Aufstellhöhe in Metern § 18 BauNVO für Kollektoren, gemessen ab Oberkante des natürlichen Geländes bis zum höchsten Punkt der Anlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB 3. Baugrenzen, Bauweise §§ 22 u. 23 BauNVO 1210 § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Innerhalb dieser Baugrenzen ist die Aufstellung der Kollektoren sowie die Errichtung von Betriebsgebäuden (Trafo-/ Wechselrichterstationen) zulässig. Innerhalb der Baugrenzen dürfen Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung der Anlage dienen (Trafo, Wechselrichter, Übergabestation, Stromspeicher) mit einer A1 = 3.403qmGesamtgrundfläche von maximal 75 qm errichtet werden. Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Die zulässigen Dachformen mit den zulässigen Dachneigungen für Betriebsgebäude Flachdach mit max. 3° Neigung 4. Grünordnung § 9 Abs. 1 Nr. 15 + 20 BauGB Private Grünfläche - Eingrünung s. III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Punkt 3ff. Ausgleichsflächen s. Punkt III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Punkt 3ff. - extensiv genutzte Wiesenflächen Trafostation / Grundriss - Ansicht M. 1/50 5. Sonstige Festsetzungen Aussenabmessungen 2,50m Breit / 3,05m Lang / Höhe 2,00m **5.1** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB Zu- und Ausfahrt zur Photovoltaikanlage § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB **5.3** ---- Einfriedung und Toranlage s. III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen s. Punkt 2.1 **5.4** — Baumfallgrenze III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen s. Punkt 2.1, 2.5 6. Darstellungen und Nachrichtliche Übernahmen Digitale Flurkarte mit amtlichen Grenzen Datenguelle: Geodaten Online Bestehende Gebäude It. Flurkarte m. Umgrenzungslinie Grenzabstand Bepflanzung n. Art. 48 AGBGB PV-Modulreihen / Belegungsplan Zufahrt- und Pflegeweg in Kies-/Schotterbauweise Grundriss

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Konstruktion der Photovoltaikanlage Die Module sind in aufgeständerter Montage zu installieren. Es sind schwermetalfreie Module zu verwenden. Für die maximalen Höhen über Gelände ist die Festsetzung Punkt 2.2 maßgebend. Als Fundamentierungen sind Erdschrauben, Erdbohrdübel, eingerammte oder eingedrehte Stahlstützen zulässig. Die Gründungstiefe ist abhängig von der Art der Fundamentierung und der Bodenbeschaffenheit. Alle Metallteile der Unterkonstruktion sind mit gedecktem Farbton gestrichen oder verzinkt auszuführen.

§ 9 Abs. 4 BauGB und

Art. 81 BayBO

1.2 Betriebsgebäude

Als Betriebsgebäude sind vor Ort errichtete Gebäude oder Gebäude in Fertigteilbauweise zulässig. Die Außenwände sind mit gedeckten Farben gestrichene oder mit Holzschalung verkleidete Flächen herzustellen. Grelle Farben sowie glänzende Materialien sind unzulässig.

Flachdächer sind als Foliendächer, in hellem Grauton, als Gründach oder als

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind der Nutzungsschablone zu entnehmen. Die zulässigen Dacheindeckungen sind: - Dachziegel oder Betondachsteine, matt, in Braun- oder Rottönen

Blechdachdeckungen grau, mit matter Oberfläche

Flachdach mit Kiesauflast zulässig. 2. Gestaltung der Außenanlagen

2.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind innerhalb der Einfriedungsgrenzen in Form von Maschendrahtzäunen oder verzinkten Industriezäunen aus Doppelstabmatten mit Übersteigeschutz zulässig. Die maximale Zaunhöhe beträgt 2,00 Meter. Als Gründung sind ausschließlich Punktfundamente für die Pfosten oder eingerammte Konstruktionen zulässig. Durchgehende Zaunfundamente sind unzulässig. Die Einzäunung muss so ausgeführt werden, dass sie keine Barrierewirkung für Kleinsäuger, Niederwild, Amphibien und Reptilien hat. Auf einen Bodenabstand des Zauns von mindestens 15 cm und die ausreichende Maschenweite im bodennahen Bereich ist zu achten. Die Zaunflächen sind zu vordergrünen.

Der natürliche Geländeverlauf ist weitestgehend zu erhalten. Abgrabungen und

Abböschungen sind im Bereich der Aufstellfläche der Nebenanlagen in dem Maße zulässig, soweit sie für die Errichtung oder Aufstellung der Betriebsgebäude technisch erforderlich sind.

2.3 Art der Flächenbefestigung Die Zufahrt sowie der erforderliche Pflegeweg

ist mit wasserdurchlässigen Materialien (wassergebundene Decke, Schotterrasen) zu befestigen. Die privaten Verkehrsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Fahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10to. und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16to. befahren werden können.

2.4 Werbeanlagen Eine Werbeanlagen ist nur in Form einer Informationstafel zulässig. Die Ansichtsfläche

darf nicht mehr als 4 gm betragen. Höhe max. 3m. Eine Beleuchtung der Werbeanlage und grelle Farben sind nicht gestattet.

3. Grünordnung

Allgemeine Planfestsetzungen zur Grünordnung

Bei allen Ansaaten und Anpflanzungen ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial zu verwenden. Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des Bund Deutscher Baumschulen (BDB) entsprechen.

Die Pflanzung der Gehölze muss unmittelbar in der auf die Fertigstellung der Freiflächen PV folgende Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Die Pflanzungen sind durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern. Die Ansaaten sind aus RegioSaat des Naturraums LRT 6510

"Magere Flachland-Mähwiesen" herzustellen. Die Flächen sind nach Aufstellung der Modulreihen und Anpflanzung der Gehölzpflanzungen anzusäen. Die Pflanzungen sind durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.

3.2 Grünflächen - Kompensationsflächen n. Biotopwertliste (s. Anlage Umweltber.)

3.2.1 (G) Extensiv genutzte magere Flachland-Mähwiese LRT 6510

Innerhalb der Modul-Aufstellfläche / Baugrenze mit einer Flächengröße von ca. 52.196 qm, ist eine Wiesenstruktur anzusäen. Das Entwicklungsziel entspricht dem Lebensraumtyp LRT 6510.

Nach Errichtung der Modultischreihen und Pflanzung der Bäume und Hecken ist der vorhandene Oberboden durch Fräsen aufzulockern. Danach ist die Ansaat entweder über Saatgut oder Mulchsaat herzustellen. Alternative Anlagen wie Aushaagerung der Fläche mit Zwischenfrüchten ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Rottal-Inn zu koordinieren

In Abhängigkeit von der Vegetationsentwicklung, ist die Wiese 2-3 malig im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren. Die Erstmahd darf nicht vor dem 15.06. jeden Jahres erfolgen. Bei jeder Mahd sind wechselnde Bracheanteile von 5% der Gesamtfläche vorzusehen. Alternativ zur Mahd, ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Rottal-Inn eine Beweidung möglich.

3.2.2 (A1) Ausgleichsfläche - Anlage einer 3 reihigen freiwachsenden mesophilen Hecke Nach Planzeichen

Untersagung:Es ist nicht erlaubt die Wiesenflächen zu düngen oder mit

Spritzmitteln zu behandeln.

ist eine 3 reihige freiwachsende Gehölzhecke zu pflanzen. (Anteilige Fläche 3403 qm) Pflanzqualität n. Punkt 3.1; Sträucher als v.Str. 60-100 cm (v.Str. = verpflanzter Strauch) Zu verwendende Arten siehe Punkt 3.2.4.

Die Anpflanzung hat auf örtlich vorhandenem Substrat zu erfolgen. Der Pflanzabstand in der Reihe von 1.50m ist einzuhalten. Die Hecke ist dreireihig anzulegen bei einer Breite von < 10,00m; Nach Anlage der Gehölzpflanzungen ist diese dauerhaft zu pflegen,

zu unterhalten und es sind ausgefallene Gehölze zu ersetzen. Entwicklungsschnitte der Hecke sind zugelassen. Der entstehende Krautsaum ist extensiv zu pflegen.

Untersagung:Der Rückschnitt der Gehölze wird untersagt. Die Behandlung mit Pflanzenschutzmitteln und das Düngen der Flächen wird untersagt.

3.2.3 (A2) Ausgleichsflächen - Umwandlung von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen zu extensiv genutzte magere Flachland-Mähwiese LRT 6510 Nach Planzeichen, mit einer Flächengröße von

ca. 4.385 gm, ist eine Wiesenstruktur anzusäen. Das Entwicklungsziel entspricht dem Lebensraumtyp LRT 6510.

Anlage: Nach Errichtung der Modultischreihen und Pflanzung der Bäume

und Hecken ist der vorhandene Oberboden durch Fräsen aufzulockern. Danach ist die Ansaat entweder über Saatgut oder Mulchsaat herzustellen. Alternative Anlagen wie Aushaagerung der Fläche mit Zwischenfrüchten ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Rottal-Inn zu koordinieren In Abhängigkeit von der Vegetationsentwicklung, ist die Wiese 2-3 malig im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren. Die Erstmahd darf nicht vor dem 15.06. jeden Jahres erfolgen. Bei jeder Mahd sind wechselnde Bracheanteile von 5% der

Gesamtfläche vorzusehen. Alternativ zur Mahd, ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Rottal-Inn eine Beweidung möglich Untersagung:Es ist nicht erlaubt die Wiesenflächen zu düngen oder mit Spritzmitteln zu behandeln.

3.2.4 Pflanzliste mesophile Hecke

%-Anteil in der Pflanzung Sträucher Feld-Ahorn 10% Acer campestre Gew. Hainbuche 5% Carpinus betulus Cornus sanguinea Roter Hartriegel 10% Cornus mas Kornelkirsche 10% 5% Corylus avellana Euonymus europ. Gew. Pfaffenhütchen Ligustrum vulgare Gew. Liguster Lonicera xylosteum -Gew. Heckenkirsche 5%

Vielblütige-Rose

Wasser-Schneeball

Hunds-Rose

Purpur-Weide

10%

10%

10%

5%

3.3 Schutz des Oberbodens

Rosa multiflora

Rosa canina

Salix purpurea

Viburnum opulus

Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3); eine Zwischenbegrünung mit Leguminosen ist vorzunehmen.

IV. Zusätzliche Festsetzungen

4.1 Niederschlagswasser Das von den Dachflächen der Betriebsgebäude ablaufende Oberflächenwasser ist vor Ort der Versickerung zuzuführen. Durch die Modulauflage wird die Regenwassermenge nicht erhöht bzw. die Zunahme der Abflussgeschwindigkeit auf der Modulfläche verursacht keine Erhöhung der Regenwassermenge, die abgeleitet werden soll.

4.2 Bodendenkmäler Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler aufgefunden, ist unverzüglich das LRA Rottal-Inn als Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dieser Anzeigepflicht unterliegen sowohl der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks als auch der Unternehmer und der verantwortliche Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

4.3 Nachnutzung Nach endgültiger Aufgabe der Nutzung der PV-Anlage (Wegfall der Stromeinspeisung) sind sämtliche Anlagenteile (PV-Module, Ständer, Fundamente, Gebäude, Einfriedung) innerhalb von 6 Monaten vollständig abzubauen, ordnungsgemäß zu verwerten bzw. entsorgen und der ursprüngliche Zustand des Geländes ist wiederherzustellen, so dass

4.4 Nutzungen im Umgriff des Geltungsbereiches Im Rahmen einer ordnungsgemäßen land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung angrenzender Flächen kann es zu schädlichen Einwirkungen auf die PV-Anlage kommen (Staub, Düngemittel, Brantkalk, Steinschlag, Baumwurf, herabfallende Baumteile). Diese sind entschädigungslos zu dulden. Der Vorhabenträger hat gegenüber den Eigentümern der angrenzenden Land- und Forstwirtschaftsflächen schriftliche Haftungsausschluss-Erklärungen bezüglich möglicher

es in der Folge wieder landwirtschaftlich genutzt werden kann.

4.5 Brandschutz Löschwasserversorgung und Löschwassermenge:

Personen-, Sach- und Folgeschäden abzugeben.

Die Löschwasserversorgung und Menge ist mit einem Zeitansatz und einer Verfügbarkeit von mindestens 2 Stunden, entsprechend der aktuell aültigen Fassung der Technischen Regel Arbeitsblatt W405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" nachzuweisen. Zum Bauantrag ist eine schriftliche Bestätigung beizubringen, die die Belange des Brandschutzes und die Versorgung abschließend behandeln. Zugänge, Zufahrten, sowie Rettungswege und Flächen für die Feuerwehr: Angaben zu Zugänge, Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der Art. 5 und Art. 31 der BayBO in Verbindung mit den aktuellen Technischen Baubestimmungen hier Ziff. A.2.1.1 in Verbindung mit der Anlage A.2.2.1.1/1 "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" sowie der DIN 14090 dem Bauantrag hinzuzufügen.

4.6 Reinigung der Anlagenteile und Moduflächen Alle Modulflächen und Anlagenteile dürfen ausschließlich mit Wasser gereinigt werden.

V. Hinweise

Gemäß Art. 6b Abs. 7 Satz 4 BayNatSchG sind die Ausgleichsflächen von der Stadt Pfarrkirchen an das Landesamt für Umwelt zu melden.

Bei Beweidung der Flächen ist darauf zu achten, dass die Stromkabel so angebracht sind dass sich die Tiere nicht verletzen können.

Bei der Umsetzung wird empfohlen den "Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen" des LfU zu berücksichtigen.

**GEMEINDE SCHÖNAU** 

Vorhabenbezogener Bebauungsplan n. §12 BauGB Sondergebiet "Solarpark Ortprechting"

Fl.Nr. 1220, 1223, 1226, 1227, 1228, 1231, 1232 FI.Nr.Tlfl. 1211, 1211/2, 1213, 1214, 1215, 1216, 1221, 1222, 1229, 1230/2, 1240 Gemarkung Schönau, Gem. Schönau

der Gemeinde Schönau

Verfahrensvermerke zum vorhabenbezogener Bebauungsplan

a) Aufstellungsbeschluss vom .. ortsüblich bekannt gemacht am ...... (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

b) Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Entwurf vom ...... in der Zeit vom ...... bis ...... durch orstübliche Bekanntmachung. (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Entwurf vom ...... in der Zeit vom ..... bis ..... (§ 4 Abs. 1 BauGB) d) Öffentliche Auslegung des Entwurfes samt Begründung vom

c) Frühzeitige Unterrichtung der Behörden / Träger öffentlicher Belange zum

. in der Zeit vom ...... bis ...... (auch auf Internet-Homepage der Gemeinde Schönau); bekannt gemacht am ..... (§ 3 Abs. 2 BauGB)

e) Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Bebauungsplanentwurf vom ...... bis ......

Satzungsbeschluss am ...... für den Bebauungsplan in der Genehmigungsfassung vom .....

Schönau, den ..

(Putz, Erster Bürgermeister)

g) Vorstehende Verfahrensvermerke werden bestätigt. Der Bebauungsplan wird hiermit

Schönau, den .

(Putz, Erster Bürgermeister)

h) Bekanntmachung der Genehmigung am . Der Vorhabenbezog. Bebauungsplan ist damit wirksam geworden (§ 6 Abs. 5 BauGB)

Schönau, den ..

(Putz, Erster Bürgermeister)

Der Bebauungsplan mit Begründung wird bei der Gemeinde Schönau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung (§ 214 BauGB) sowie die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

VORENTWURFSFASSUNG VOM 05.06.2025

Vorhabenbezogener Bebauungsplan **Planinhalt** M. 1/1000; Details M. 1/50

GEMEINDE SCHÖNAU Auftraggeber vertr. durch Hr. 1. BGM Robert Putz Bachhamer Straße 22

84337 Schönau Unterschrift 1. Bürgermeister Robert Putz





Landschafts Architektur Landschaftsarchitekt Stadtplaner J.-von-Eichendorff Str. 37 PLZ: 94428 Eichendorf FON: 0151 / 124 087 13 MAIL: info @ ar-land. de