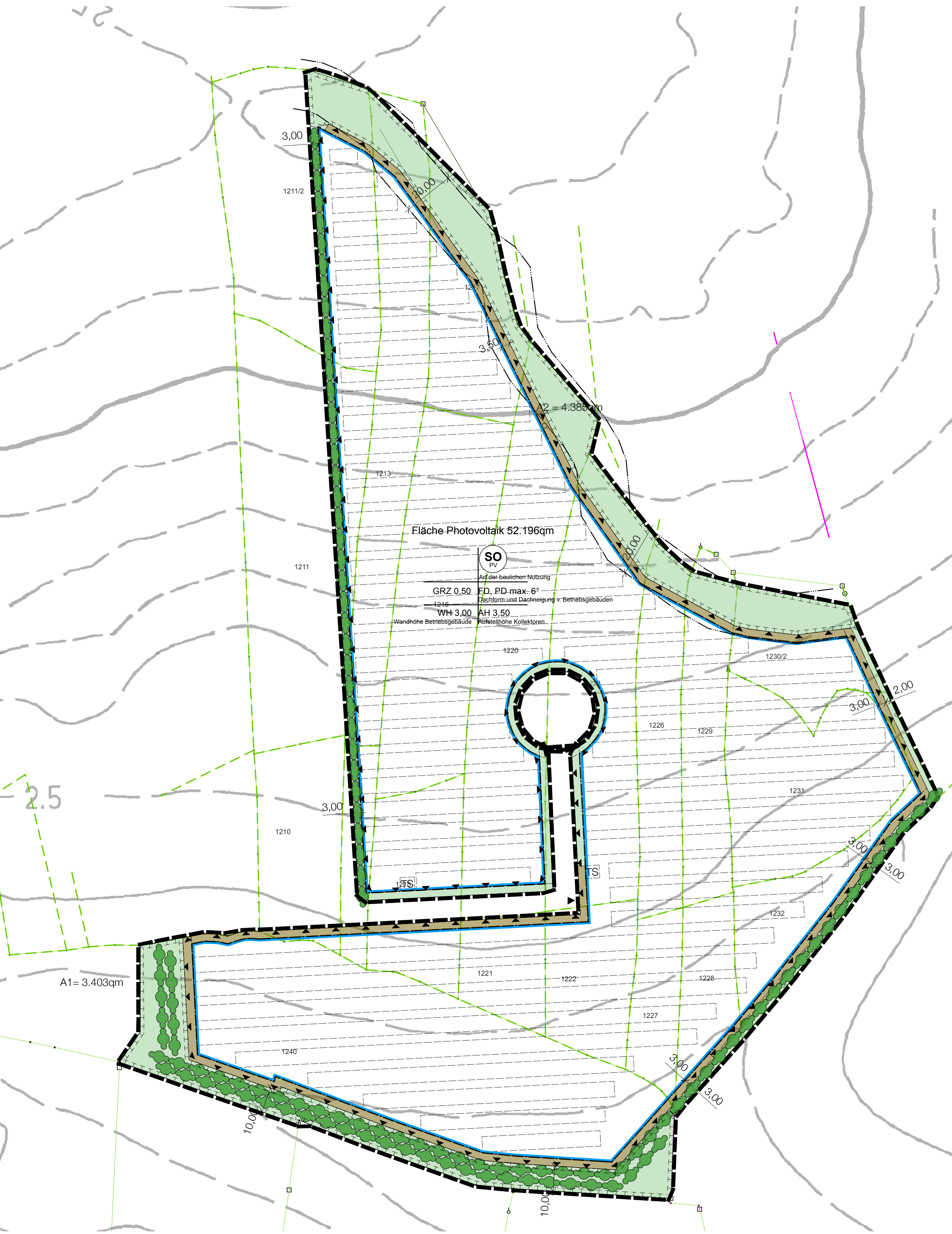
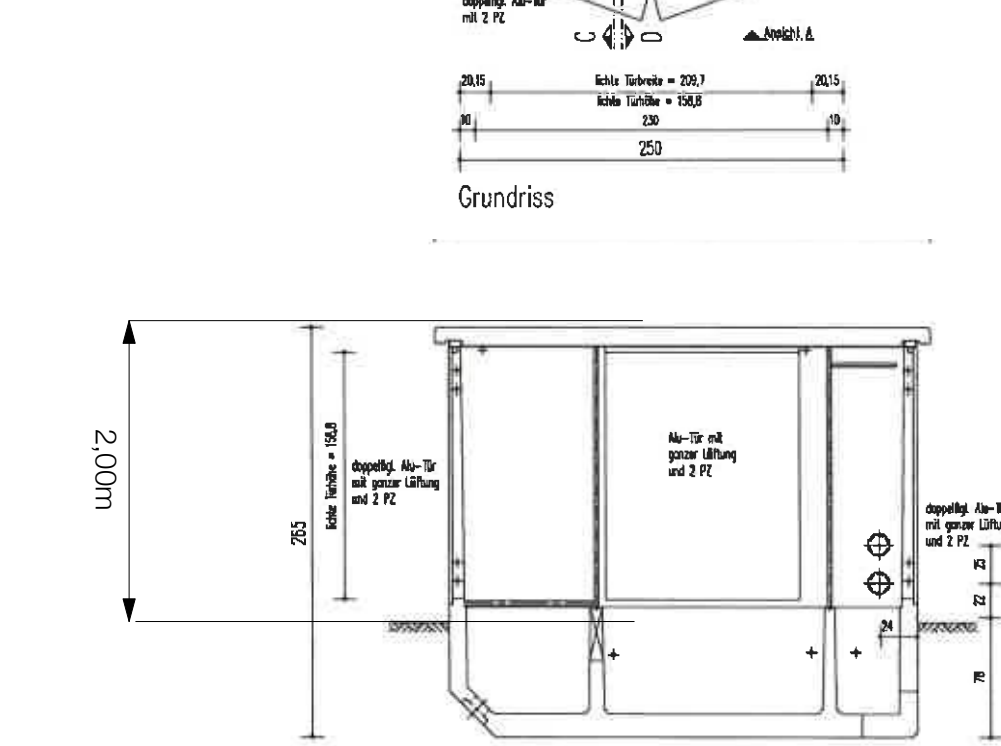
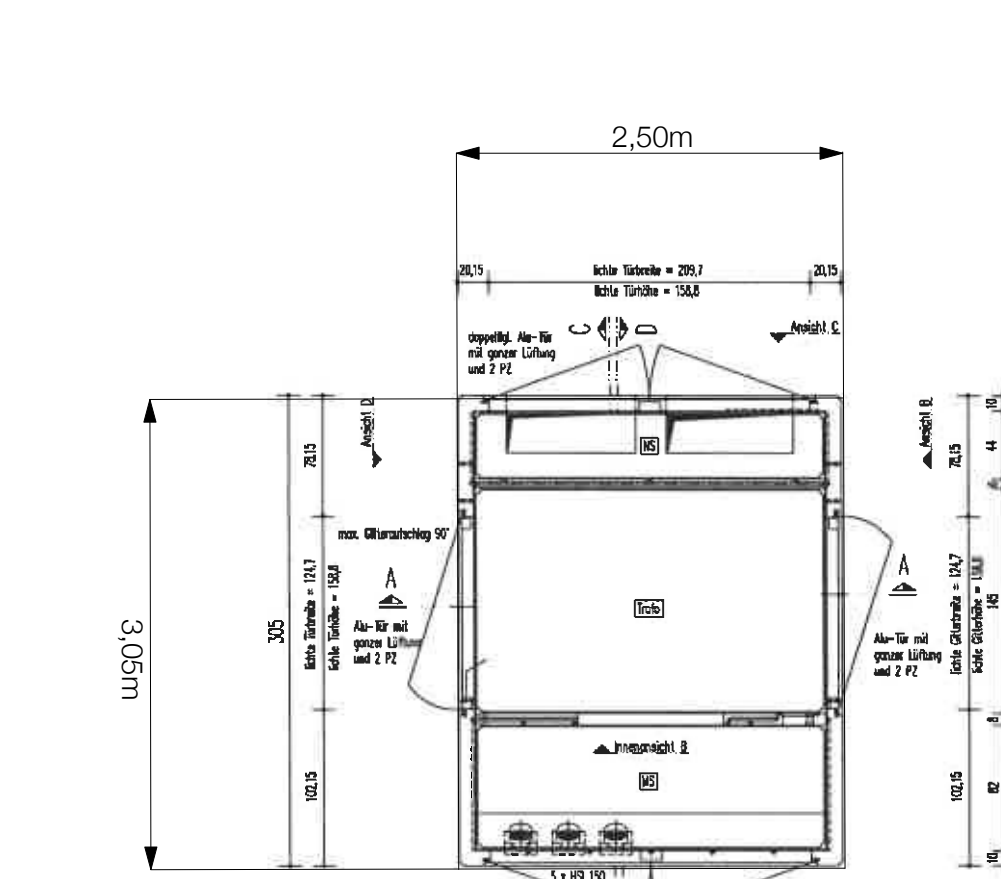


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN M. INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
SONDERGEBIET "SOLARPARK ORTPRECHTING"

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



Trafostation / Grundriss - Ansicht M. 1/50
Aussenabmessungen 2,50m Breit / 3,05m Lang / Höhe 2,00m



I. PRÄAMBEL

Die Gemeinde Schönau im Landkreis Rottal-Inn erlässt auf Grund
- der §§ 2 Abs. 1 u. 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)
in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung des Sondergebiet
"Solarpark Ortprechting" als Satzung.

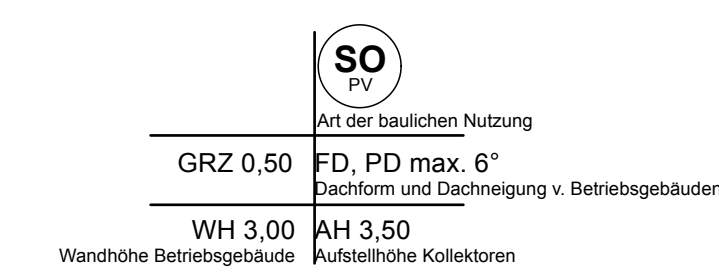
1.1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan
Sondergebiet "Solarpark Ortprechting" ist die Planzeichnung M. 1/1000 vom
maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung

1.2 Bestandteile der Satzung
Der Bebauungsplan Sondergebiet "Solarpark Ortprechting" besteht
aus:
1) Planzeichnung (M. 1/1000) mit zeichnerischen Teil vom und
den planlichen und textlichen Festsetzungen
2) Begründung vom
3) Umweltbericht vom

Gemeinde Schönau, den Robert Putz, 1. Bürgermeister

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Schema der Nutzungsschablone



1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 SO Sonstiges Sondergebiet § 11 BauNVO
Anlage zur Stromerzeugung aus
Sonnenenergie (Freiflächen-Photovoltaikanlage)

Zulässig sind:

- Kollektoren mit Unterkonstruktion
in fest aufgeständerter Ausführung
- Betriebsgebäude, die der Zweck-
bestimmung der Anlage dienen
- Einfriedungen
- Anlagen zur Speicherung v. Strom

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 GRZ 0,50 Grundflächenzahl GRZ als Obergrenze §§ 17 + 19 BauNVO

2.2 WH 3,00 Maximal zulässige Wandhöhe in Metern für
Betriebsgebäude, gemessen ab
Oberkante des natürlichen Geländes
bis zum Schnittpunkt der Dachhaut
mit der Außenwand § 18 BauNVO
AH 3,50 Maximal zulässige Aufstellhöhe in Metern für
Kollektoren, gemessen ab Oberkante
des natürlichen Geländes bis zum
höchsten Punkt der Anlage § 18 BauNVO

3. Baugrenzen, Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§§ 22 u. 23 BauNVO

3.1 Baugrenze § 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
(Trafos/ Wechsellichterstationen) zulässig.
Innerhalb der Baugrenzen dürfen
Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung
der Anlage dienen (Trafos, Wechsellichter,
Übergabestation, Stromspeicher) mit einer
Gesamtgrundfläche von maximal 75 qm errichtet werden.
Außerhalb der Baugrenzen sind Neben-
anlagen und bauliche Anlagen im Sinne des
§ 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

3.2 Dachform
Die zulässigen Dachformen mit den zulässigen
Dachneigungen für Betriebsgebäude
FD Flachdach mit max. 3° Neigung

4. Grünordnung § 9 Abs. 1 Nr. 15 + 20 BauGB

4.1 Private Grünfläche - Eingrünung s. III. Bauordnungsrechtliche
Festsetzungen Punkt 3ff.
4.2 Ausgleichsflächen s. Punkt III. Bauordnungsrechtliche
Festsetzungen Punkt 3ff. - extensiv genutzte Wiesenflächen

5. Sonstige Festsetzungen

5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB
5.2 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

6.1 Digitale Flurkarte mit antientlichen Grenzen
Datenquelle: Geodaten Online
6.2 Bestehende Gebäude lt. Flurkarte m.
Umgrünungslinie
6.3 Grenzabstand Bepflanzung n.
Art. 48 AGBB
6.4 Regelbemassung
6.5 PV-Modulreihen / Belegungsplan
6.6 Zufahrt- und Pflegeweg in Kies-/Schotterbauweise

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 4 BauGB und
Art. 81 BayBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Konstruktion der Photovoltaikanlage
Die Module sind in aufgeständerter Montage zu installieren. Es sind schwermetafreie
Module zu verwenden.
Für die maximalen Höhen über Gelände ist die Festsetzung Punkt 2.2 maßgebend.
Als Fundamentierungen sind Erdschrauben, Erdborhdübel, eingerammte oder
eingedrehte Stahlstützen zulässig. Die Gründungs-
tiefe ist abhängig von der Art der Fundamentierung und der Bodenbeschaffenheit.
Alle Metallteile der Unterkonstruktion sind mit gedecktem Farbton gestrichen oder
verzinkt auszuführen.
1.2 Betriebsgebäude
Als Betriebsgebäude sind vor Ort errichtete Gebäude oder Gebäude in Fertigteil-
bauweise zulässig. Die Außenwände sind mit gedeckten Farben gestrichene
oder mit Holzschalung verkleidete Flächen herzustellen. Grelle Farben sowie
glänzende Materialien sind unzulässig.

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind der Nutzungsschablone zu
entnehmen.
Die zulässigen Dacheindeckungen sind:
- Dachziegel oder Betondachsteine, matt, in Braun- oder Rottönen
- Blechdacheckungen grau, mit matter Oberfläche
- Flachdächer sind als Föllendächer, in hellem Grauton, als Gründach oder als
Flachdach mit Kiesauflast zulässig.

2. Gestaltung der Außenanlagen

2.1 Einfriedungen
Einfriedungen sind innerhalb der Einfriedungsgrenzen in Form von Maschen-
drahtzäunen oder verzinkten Industriezäunen aus Doppelstabmatten mit
Überstiegenschutz 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 angeführt 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.

2.2 Gelände
Der natürliche Geländeverlauf ist weitestgehend zu erhalten. Abgrabungen und
Abboßchungen 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 Ansichtfläche
darf nicht mehr als 4 qm betragen. Höhe max. 3m.
Eine Beleuchtung der Werbeanlage und grelle Farben sind nicht gestattet.

3. Grünordnung

3.1 Allgemeine Planfestsetzungen zur Grünordnung

Bei allen Ansaaten und Anpflanzungen ist ausschließlich autochthones
Pflanzenmaterial 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 RegioSaad des Naturraums LRT 6510
"Magere Flachland-Mähwiesen" herzustellen. Die Fläche 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 anzustreben. Das Entwicklungsziel
entspricht dem Lebensraumtyp LRT 6510.

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

Pflege: 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.

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

Nach Planzeichen
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.

Anlage: 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.
Pflege: 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
Krausbaum 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 qm, ist eine Wiesenstruktur anzustreben. Das Entwicklungsziel
entspricht dem Lebensraumtyp LRT 6510.

Anlage: Nach Errichtung der Modulschreihen und Pflanzung der Bäume
und Hecken ist der vorhandene Oberboden durch Fräsen aufzu-
lockern. Danach ist die Ansaat entweder über Saatgut oder
Mulchsaat herzustellen. Alternative Anlagen wie Aushagerung
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

Sträucher		%-Anteil in der Pflanzung
Acer campestre	-	Feld-Ahorn 10%
Carpinus betulus	-	Gew. Hainbuche 5%
Cornus sanguinea	-	Roter Hirtengelb 10%
Cornus mas	-	Kornelkirsche 10%
Corylus avellana	-	Hasel 5%
Euonymus europ.	-	Gew. Pfaffenhütchen 5%
Ligustrum vulgare	-	Gew. Liguster 15%
Lonicera xylosteum	-	Gew. Heckenkirsche 5%
Rosa multiflora	-	Vielblütige-Rose 10%
Rosa canina	-	Hunds-Rose 10%
Salix purpurea	-	Purpur-Weide 10%
Viburnum opulus	-	Wasser-Schneeball 5%

3.3 Schutz des Oberbodens

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 Modulaufage wird die Regenwasser-
menge nicht erhöht bzw. die Zunahme der Abflussgeschwindigkeit auf der Modulfäche
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 Stromspeisung)
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
es in der Folge wieder landwirtschaftlich genutzt werden kann.

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
Bauteile). Diese sind entschädigungslos zu dulden. Der Vorhabenträger hat
gegenüber den Eigentümern der angrenzenden Land- und Forstwirtschafts-
flächen schriftliche Haftungsausschluss-Erklärungen bezüglich möglicher
Personen-, Sach- und Folgeschäden abzugeben.

4.5 Brandschutz
Löschwasserversorgung und Löschwassermenge:
Die Löschwasserversorgung und Menge ist mit einem Zeiteinsatz und einer
Verfügbarkeit von mindestens 2 Stunden, entsprechend der aktuell gültigen
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 Modulfächern
Alle Modulfächern 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
Fl.Nr.Tfl. 1211, 1211/2, 1213, 1214, 1215, 1216, 1221,
1222, 1229, 1230/2, 1240
Gemarkung Schönau, Gem. Schönau

Verfahrensvermerke zum vorhabenbezogener Bebauungsplan
der Gemeinde Schönau

- a) Aufstellungsbeschluss vom (Putz, Erster Bürgermeister)
ortsüblich bekannt gemacht am (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
- b) Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Entwurf vom in
der Zeit vom bis durch ortsübliche Bekanntmachung.
(§ 3 Abs. 1 BauGB)
- c) Frühzeitige Unterrichtung der Behörden / Träger öffentlicher Belange zum
Entwurf vom in der Zeit vom bis (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- d) Öffentliche Auslegung des Entwurfes samt Begründung vom
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
- f) Satzungsbeschluss am für den Bebauungsplan in der Genehmigungs-
fassung vom
- Schönau, den (S)

..... (Putz, Erster Bürgermeister)

g) Vorstehende Verfahrensvermerke werden bestätigt. Der Bebauungsplan wird hiermit
ausgefertigt.

Schönau, den (S)

..... (Putz, Erster Bürgermeister)

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

Schönau, den (S)

..... (Putz, Erster Bürgermeister)

Hinweis: 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.

ENTWURFSFASSUNG VOM 06.11.2025

Planinhalte Vorhabenbezogener Bebauungsplan
M. 1/1000; Details M. 1/50

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

84337 Schönau

Planverfasser Achim Ruhland
Architektur -
Landschaftsarchitekt
Stadtplaner
J.-von-Eichendorff-Str. 97
PLZ : 84428 Eichendorf
FON : 0151 / 124 087 13
MAIL : info @ ar-land . de