

Präambel

Gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils derzeit gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat der Markt Windorf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan SO Solarpark Kaltenbrunn in der Marktgemeinderatssitzung am als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.

Räumlicher Geltungsbereich

Maßgeblich ist der planlich gekennzeichnete Bereich, welcher die Flurnummern 1683/2 (TF), 3382 (TF), 3385 (TF), 3386, 3387, 3389, 3391 und 3408/2 jeweils der Gemarkung Rathsmannsdorf umfasst. Gesamtfläche:

Bestandteile des Bebauungsplanes

- Dieser Satzungstext mit Planzeichnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit planlichen und textlichen Festsetzungen
- Begründung und Umweltbericht und textlichen Hinweisen, Vorentwurf



Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Photovoltaik (§11 Abs. 2 BauNVO)

Das Gebiet dient der Nutzung von solarer Strahlungsenergie zur Stromerzeugung. Zulässig sind Errichtung und Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit Trafostationen, Wechselrichtern, Stromspeichern, sonstigen baulichen Nebenanlagen für Betrieb, Überwachung, Pflege und Wartung, sowie die Einfriedung der Anlage.

Maß der baulichen Nutzung

- Maximale Grundflächenzahl (GRZ): 0,5
- Für die Ermittlung der Grundfläche wird in Ermangelung einer Straßenbegrenzungslinie der gesamte Geltungsbereich gemäß § 19 (3) BauNVO festgesetzt: 64.128 m².
- Begrenzung der Gebäudehöhe (Höchster Punkt der Dachkonstruktion)/Modulkonstruktion (Moduloberkante): OK max. 3,5 m über dem Umgelände.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze festgesetzt.
- Außerhalb ist die Errichtung der Einfriedung mit Zauntoren sowie von wasserdurchlässigen Wegen zulässig.
- Für Strom-/Batteriespeicher, Wechselrichter, Trafos, sonstige Nebenanlagen und Wege (in wasserdurchlässiger Bauweise) dürfen max. 500 m² Fläche versiegelt werden.

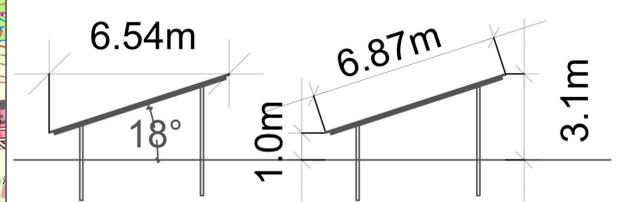
Abstandsflächen

Der Mindestabstand der Modultische zueinander (Reihenabstand) und von der Grundstücksgrenze beträgt 3 m. Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO.

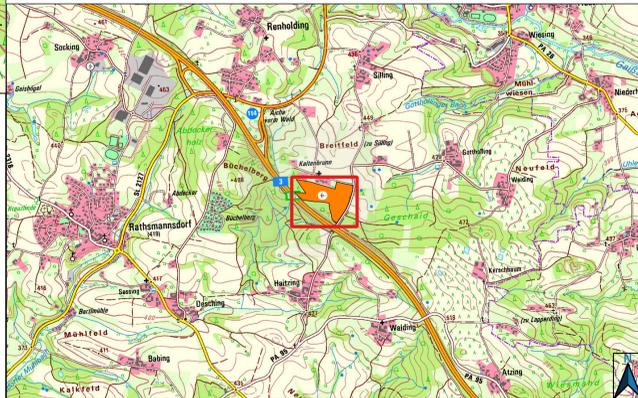
Verkehrerschließung

- Die Erschließung ist durch die direkte Lage an der Gemeindeverbindungsstraße gesichert. Es sind 2 Zufahrten zur Straße, sowie jeweils eine dem Tor vorgelagerte Aufstellfläche vorgesehen.
- Voraussichtlich ist die Ertüchtigung des gewidmeten Weges südwestlich der Anlage in Abstimmung mit der Marktgemeinde erforderlich. Durch die Baumaßnahme beanspruchte Straßen und Wege sind grundsätzlich durch den Betreiber entsprechend dem ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

Schemaschnitt Modultisch



Übersichtslageplan M: 1 : 25.000



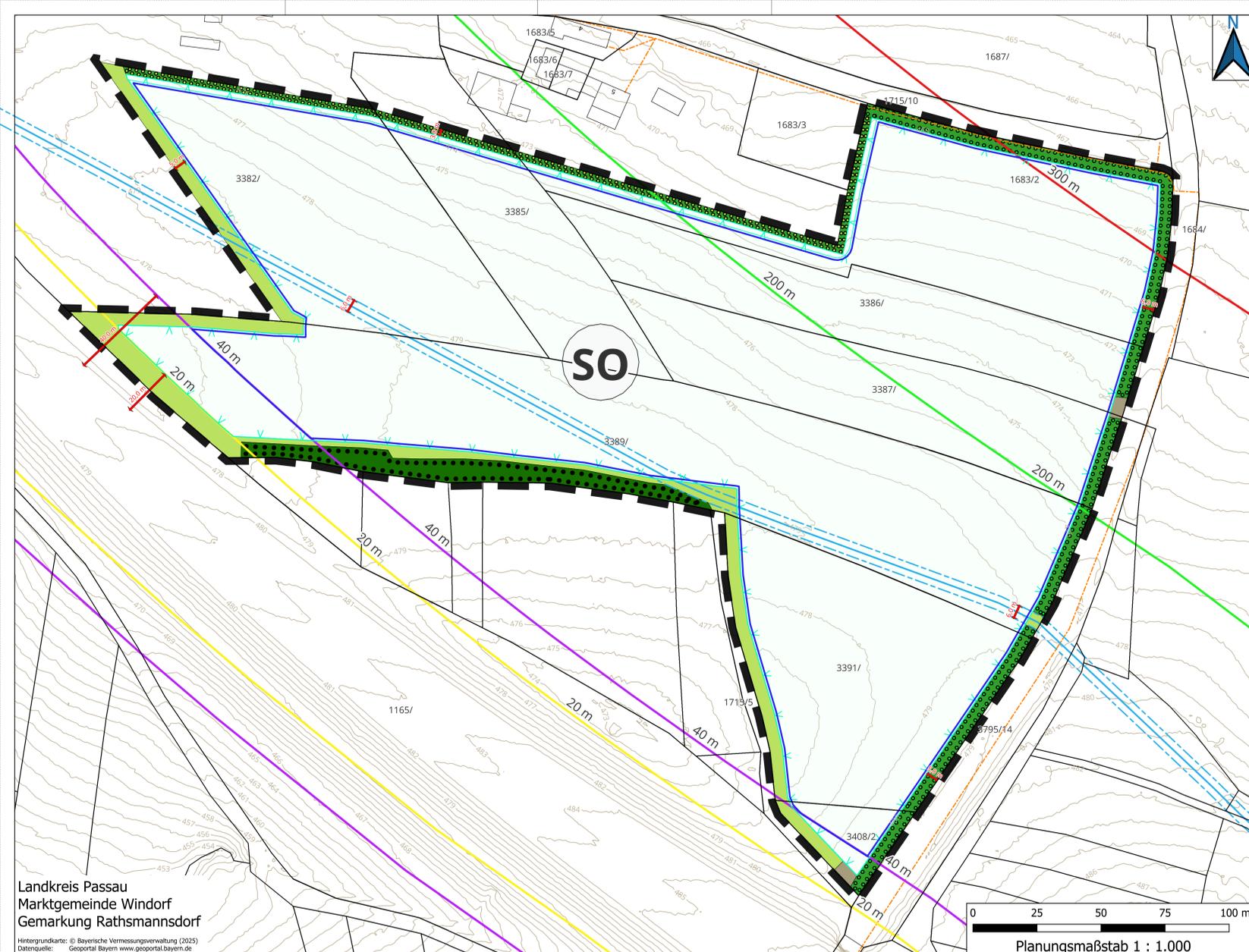
Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan SO Solarpark Kaltenbrunn mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan

Planstand: Vorentwurf vom 05.05.2025

Verfasser:
Sebastian Kuhn
M.A. Kulturgeographie
FIMA Projekt GmbH
Pfarrer-Klinger-Straße 26
94544 Hofkirchen



Planungshoheit:
Marktgemeinde Windorf
Marktplatz. 23
94575 Windorf



Landkreis Passau
Marktgemeinde Windorf
Gemarkung Rathsmannsdorf

Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung (2025)
Datenquelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de

- #### Festsetzung durch Planzeichen
- Baugrenze (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - M1: Grünland im Bereich der PV-Anlage (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - M2: Wiesensaum (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - M3: 2-reihige Hecke (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - M4: 1-reihige Hecke (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - M5: Zu erhaltender Waldrand (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Zufahrtsflächen, in unversiegelter Bauweise herzustellen (§9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

- #### Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Einfriedung (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- #### Zeichnerische Hinweise
- Flurstücksgrenzen (nachr. übernommen)
 - Bemaßung in Metern
 - 20 m - Linie zur Autobahn - Anbauverbotszone
 - 40 m - Linie zur Autobahn - Anbauverbotszone
 - 200 m - Linie zur Autobahn
 - 300 m - Linie zur Autobahn
 - Druckwasserleitung Waldwasser (nachr. übernommen)
 - Waldwasser Schutzzone Druckwasserleitung
 - Spartenauskunft Telekom (nachr. übernommen)
 - Höhenlinien, Angabe in m. NHN (nachr. übernommen)

Einfriedung

- Zulässig ist die Einzäunung der Fläche mit einem Metallzaun (z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun) mit optionalem Übersteigerschutz gemäß Planeintrag, sowie die Errichtung von Zauntoren.
- Zaunabstand vom Boden: min. 15 cm auf min. 30% der Zaunlänge.
- Die maximale Zaunhöhe beträgt 2,5 m über dem Umgelände.

Durchführungsvertrag und Folgenutzung

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Eine Detaillierung erfolgt gegebenenfalls zur Entwurfsfassung.
- Gemäß §12 (3a) BauGB ist unter Anwendung des §9 (2) BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber dem Markt Windorf zur Umsetzung der Anlage, und sofern er, der Markt oder dritte eine Weiterführung der Nutzung nicht beabsichtigen, zum Rückbau der Anlage nach vollständiger Aufgabe der Nutzung.
- Nach Nutzungsende ist das Grundstück wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Über die Zulässigkeit der Beseitigung der Randbepflanzung entscheidet die untere Naturschutzbehörde auf Grundlage der zu diesem Zeitpunkt geltenden gesetzlichen Regelungen.

Werbeanlagen

- Zulässig ist die Anbringung von Werbung am Ort der Leistung durch Anbringen eines Firmennamens z.B. an der Einzäunung oder einer anderen baulichen Anlage im Geltungsbereich.

Grünordnung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs.4, § 9 Abs. 1 Nr.15 und Abs.6 BauGB 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Herstellung der Funktionstüchtigkeit der Anlage zu realisieren. Auf Düngung und Pflanzenschutzmitteleinsatz ist im Geltungsbereich zu verzichten. Der Abschluss der Maßnahmen ist dem Landratsamt Passau zur Abnahme anzuzeigen.

Gestaltung und Pflege der Flächen im Bereich der eingezäunten Anlage

M1: Grünland im Bereich der PV-Anlage

Die Flächen im Inneren der Einzäunung, sind als extensive Grünflächen auszubilden. Diese Flächen sind z.B. abzuweiden über extensive Schafbeweidung oder 2 x jährlich zu mähen. 1. Mahd ab dem 01.06. In den ersten 3 Jahren ist eine 3-malige Mahd pro Jahr zulässig. Düngung bzw. ein Spritzmitteleinsatz ist unzulässig.

M2: Wiesensaum

Im gekennzeichneten Bereich ist ein extensiver Altgrassteifen zu entwickeln. Dabei sind in jedem 2. Jahr ca. 50 % der Fläche abzumähen, und der Rest zur Mahd im Folgejahr stehen zu lassen.

M3: 2-reihige Hecke

Im gekennzeichneten Bereich ist zur Eingrünung eine 2-reihige Hecke aus autochthonen Sträuchern der Herkunftsregion 3 Südostdeutsches Hügel- und Bergland unter Wahrung der Grenzabstände sowie gegebenenfalls Berücksichtigung von vorhandenen Leitungsstrassen und Schutzzonen anzulegen. Der entstehende Wiesensaum in diesen Bereichen ist extensiv (Herbstmahd) zu pflegen.

- Reihenabstand: 1,0 m
- Pflanzabstand in der Reihe: 1,5 m
- Pflanzqualität: vStr, 50-100

Pflanzliste

Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigrippiger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Wildrose
Salix aurita	Öhrchenweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

M4: 1-reihige Hecke

Im gekennzeichneten Bereich ist zur Eingrünung eine 1-reihige Hecke aus autochthonen Sträuchern der Herkunftsregion 3 Südostdeutsches Hügel- und Bergland unter Wahrung der Grenzabstände sowie gegebenenfalls Berücksichtigung von vorhandenen Leitungsstrassen und Schutzzonen anzulegen. Der entstehende Wiesensaum in diesen Bereichen ist extensiv (Herbstmahd) zu pflegen.

- Pflanzabstand in der Reihe: 1,5 m
- Pflanzqualität: vStr, 50-100
- Pflanzliste: Siehe oben

M5: Zu erhaltender Waldrand

Im gekennzeichneten Bereich ist der bestehende Waldrand zu erhalten und gegebenenfalls durch Ersatzpflanzungen gemäß obenstehender Pflanzliste zu ersetzen.

Verfahrensdaten

- Die Gemeinde Windorf hat in der Sitzung vom 11.02.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.05.2025 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.05.2025 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 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.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Windorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Windorf, den
- Ausgefertigt
Windorf, den
- Franz Langer, 1. Bürgermeister
.....
Franz Langer, 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Windorf, den
- Franz Langer, 1. Bürgermeister