



Landkreis Passau
 Marktgemeinde Windorf
 Gemarkung Rathmannsdorf

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

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 Marktgemeinderatsitzung am als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
 Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) 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 § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) 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 Rathmannsdorf umfasst. Gesamtfläche: 64.128 m²

Bestandteile des Bebauungsplanes

Dieser Satzungstext mit Planzeichnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit planlichen und textlichen Festsetzungen
 Begründung und Umweltbericht und textlichen Hinweisen, Genehmigungsfassung
 Blindgutachten Nr. S2506060 der Geoplan GmbH vom 22.07.2025



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Photovoltaik mit Stromspeicher (§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.

2. 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 Urgelände.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

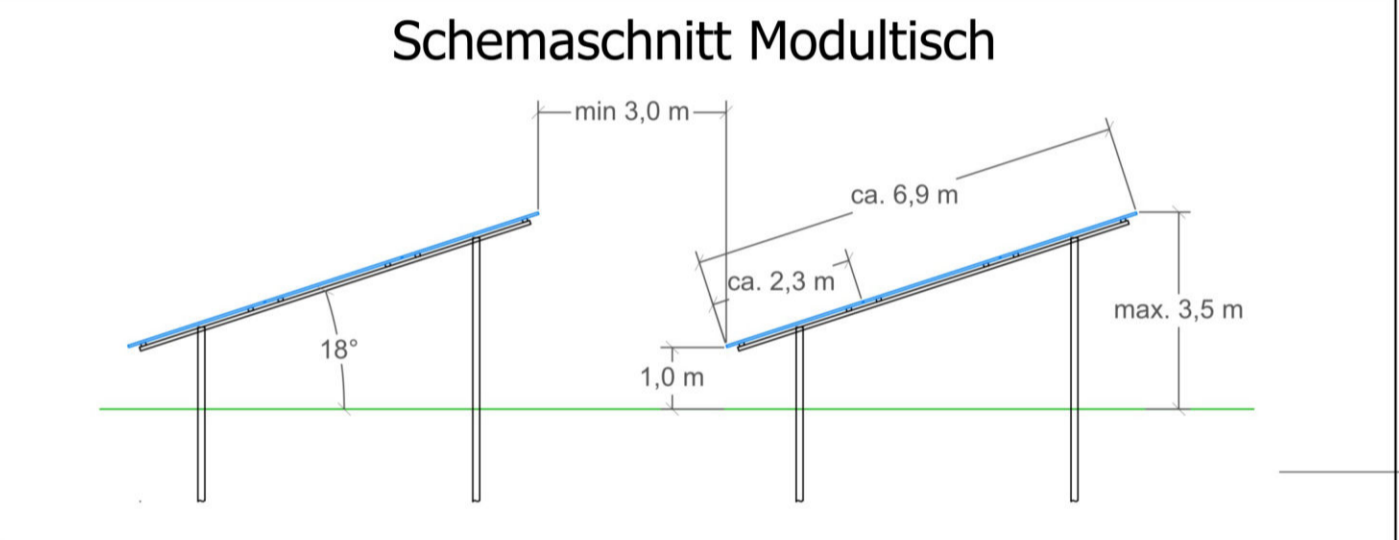
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze festgesetzt.
 Außerhalb ist die Errichtung der Einfriedung mit Zauntoren sowie von wasserdurchlässigen Wegen zulässig. Strom-/Batteriespeicher sind nur im gekennzeichneten Bereich (gekennzeichnete Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) zulässig.
 Für Strom-/Batteriespeicher, Wechselrichter, Trafos, sonstige Nebenanlagen und Wege (in wasserdurchlässiger Bauweise) dürfen max. 500 m² Fläche versiegelt werden.
 Die Vorgaben des Blindgutachtens Nr. S2506060 (Bestandteil des Bebauungsplanes) sind einzuhalten: Die Modulunterkante muss 1,0 m über GOK (Urgelände) betragen. Die Neigung der Module muss 18° mit Bezug zur Horizontalen betragen. Die Ausrichtung der Module muss nach Süden erfolgen.
 Für Ramppfähle und sonstige großflächige Eisenteile der Befestigungselemente ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. mittels Zink-Magnesium und/oder Aluminium-Legierung) ein wirksamer Korrosionsschutz zu schaffen.

4. Abstandsflächen

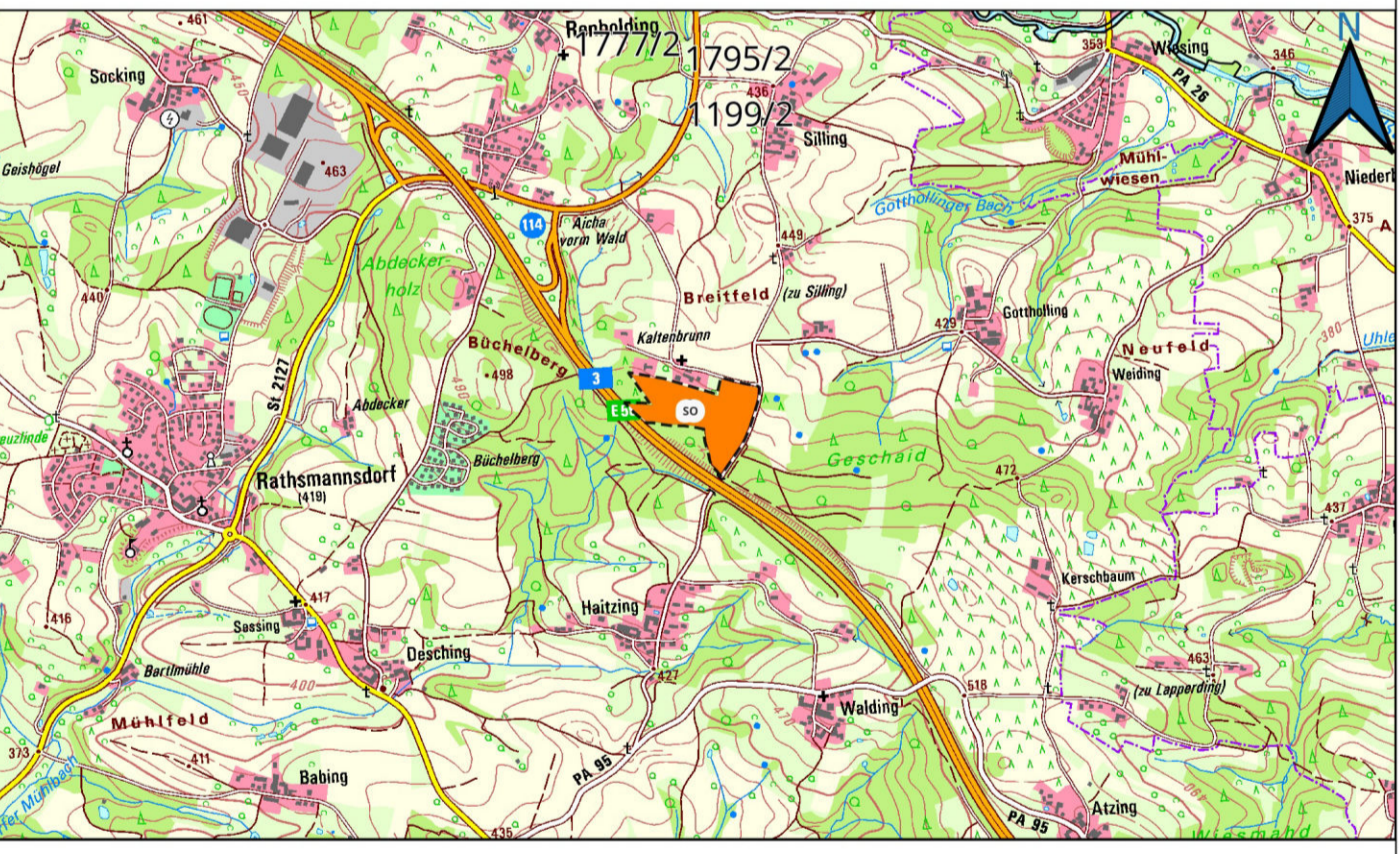
Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO.
 Der Mindestabstand der Modultische zueinander (Reihenabstand) und von der Grundstücksgrenze beträgt 3 m.

5. Verkehrserschließung

Die Erschließung ist durch die direkte Lage an der Gemeindeverbindungsstraße mit einer Bestandszufahrt gesichert. Es ist eine Zufahrt zur Straße, sowie eine dem Tor vorgegebene Aufstellfläche vorgesehen. Durch die Baumaßnahme beanspruchte Straßen und Wege sind grundsätzlich durch den Betreiber entsprechend dem ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.



Übersichtslageplan M: 1 : 25.000



Festsetzung durch Planzeichen

- Baugrenze (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Fläche für Batteriespeicher (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 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)
- Zufahrtsfläche, 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
- 40 m - Linie zur Autobahn - Anbauverbotszone
- 100 m - Linie zur Autobahn- Anbaubeschränkungszone
- 200 m - Linie zur Autobahn
- 300 m - Linie zur Autobahn
- Druckwasserleitung Waldwasser (nachr. übernommen)
- Waldwasser Schutzzone Druckwasserleitung
- Spartenankunft Telekom (nachr. übernommen)
- Trinkwasserleitung (nachr. übernommen)
- Höhenlinien, Angabe in m. NHN (nachr. übernommen)

6. Einfriedung

• Zulässig ist die Einzäunung der Fläche mit einem Metallzaun (z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun) mit optionalem Übersteigschutz gemäß Pläneintrag, 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 Urgelände.

7. 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 Besetzung der Randbepflanzung entscheidet die untere Naturschutzbehörde auf Grundlage der zu diesem Zeitpunkt geltenden gesetzlichen Regelungen.

8. 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. Die Errichtung von Werbeanlagen an der Autobahn ist nach dem § 9 Abs. 1 und 6 FStrG oder § 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 FStrG zu beurteilen und bedarf, auch bei temporärer Errichtung im Zuge von Bauarbeiten, der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamts.

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. Im Falle einer Beweidung ist eine wolfsabweisende Einzäunung oder ein Herdenschutz umzusetzen.

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 Leitungstrassen 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 | Hasehuss |
| Crataegus laevigata | Zweigriffliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Eingriffliger Weißdorn |
| Frangula alnus | Faulbaum |
| Lonicera nigra | Schwarze Heckenkirsche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Prunus spinosa | Schliehe |
| Rosa canina | Wildrose |
| Salix aurita | Ohrenchenweide |
| 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 Leitungstrassen 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.

Verfahrensvermerk

1. Der Gemeinderat 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.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.05.2025 hat in der Zeit vom 26.05.2025 bis 27.06.2025 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 05.05.2025 hat in der Zeit vom 26.05.2025 bis 27.06.2025 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.08.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.09.2025 bis 24.10.2025 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.08.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.09.2025 bis 24.10.2025 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten: öffentliche Auslegung der in Satz 1 genannten Unterlagen in Papierform im Rathaus, Zimmer 13, Anschrift: Marktplatz 23, 94575 Windorf, während folgender Zeiten: Mo. – Fr. 08:00 – 12:00; Mo. und Di. 13:30 – 16:00; Do. 13:30 – 17:00. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
6. Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 24.02.2026 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.01.2026 als Satzung beschlossen.

Marktgemeinde Windorf, den
 Bürgermeister

7. Ausgefertigt
 Marktgemeinde Windorf, den
 Bürgermeister

8. 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.

Marktgemeinde Windorf, den
 Bürgermeister

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

Planstand: Genehmigungsfassung vom 30.01.2026

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



Planungshoheit:
 Marktgemeinde Windorf
 Marktplatz. 23
 94575 Windorf

