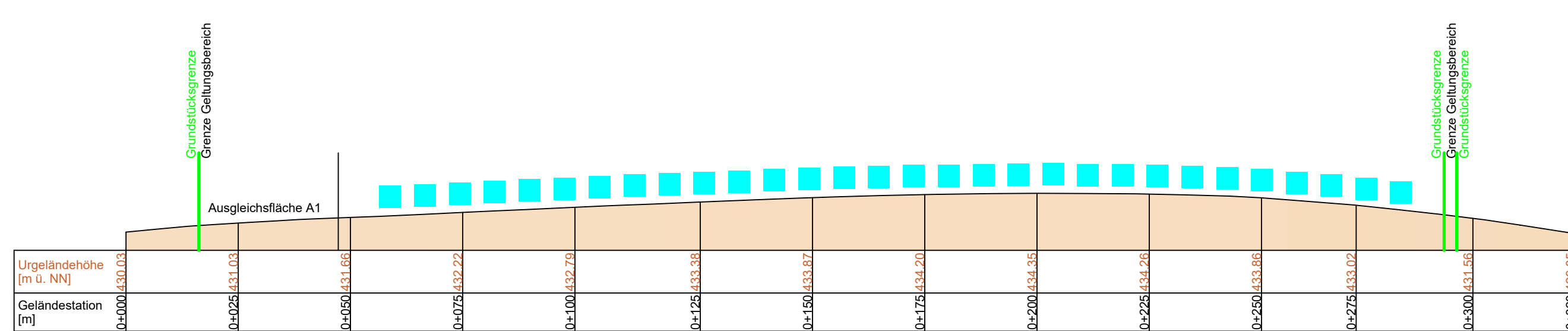


#### A: Planliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 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)
  - 2.1 Festsetzungen für die Modulfläche
    - 0,5 2.1.1 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
    - 4 m 2.1.2 Höhe baulicher Anlagen (Modulhöhe)
    - 500 m² 2.1.3 Baumasse für Trafostationen/Übergabestationen/Energiespeicher insgesamt in m³
  - 2.2 Festsetzungen für technische Anlagen
    - 800 m³ 2.2.1 Baumasse für technische Anlagen insgesamt in m³
    - 4,0 m 2.2.2 maximale, traufseitige Wandhöhe
- Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)
  - 3.1. Baugrenze für Solarmodule (Modulfläche) und bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
  - 3.2. Abgrenzung des Maßes der Nutzungen; hier unterschiedliche Nutzungen
  - 4.1. Zufahrt, Ausbildung als unversiegelter Kiesweg



#### C: Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

- Die Ausgleichsflächen sind auf folgenden privaten Grundstücken der Gemarkung Mariakirchen in der genannten Mindestgröße anzulegen:
  - 1.1. Für die Ausgleichsfläche A1: Fl. Nr. 892 (Teilflächen): 15.108 m²
  - 1.2. Für die Ausgleichsfläche A2: Fl. Nr. 949 (Teilflächen): 3.235 m²
- Festsetzungen für die Ausgleichsfläche A1
  - 2.1. Ausgangssituation - Intensiv genutzter Acker
  - 2.2. Maßnahmen
    - Für drei Jahre wird Hafer angebaut. Im vierten Jahr ist die Fläche zu eggen. Es erfolgt die Ansaat einer autochthonen Saatgutmischung (mindestens 50% Krautanteil), ent-sprechend UG16-Gebiet (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion). Ca. acht Wochen nach Ansaat erfolgt eine Schropfmahd mit hoch eingestelltem Mähwerk
  - 2.3. Entwicklungsziel
    - Entwicklung von mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland, z.B. Glatt-/Goldhafer-wiese oder -Weiden (G212 gemäß der BayKompV) zur Erhöhung des Nahrungsangebots für diverse Tier- und v. a. Insektenarten
  - 2.4. Pflege
    - Es erfolgen jährlich zwei Mahden (ab dem 15.06. und einschließlich sechs bis acht Wochen später). Die Mahden haben unter Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk (z. B. Trommel-mäher mit verminderter Drehzahl) unter Abraum des Mahdguts zu erfolgen.
- Festsetzungen für die Ausgleichsfläche A2
  - 3.1. Ausgangssituation - Intensiv genutzte Wirtschaftswiese
  - 3.2. Maßnahmen
    - Der Altbestand wird abgemäht, anschließend wird die Fläche stark vertikuriert und gefräst, um die Grasnarbe möglichst gut zu öffnen. Auf die Erde des gut gelockerten Bodens das autochthone Saatgut (mindestens 50% Krautanteil, entsprechend UG16-Gebiet) verteilen und darüber walzen. Im ersten Jahr sollte der Altbestand regelmäßig gemäht werden, um ausreichend Licht für die Neusaat durchzulassen, um zweiten Jahr ist ein Pflegeschnitt im Frühjahr (Mai) durchzuführen
  - 3.3. Entwicklungsziel
    - Entwicklung von mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland, z. B. Glatt-/ Goldhafer-wiese oder -Weide (G212 gemäß der BayKompV) zur Erhöhung des Nahrungsangebots für diverse Tier- und v. a. Insektenarten
  - 3.4. Pflege
    - Es erfolgen ab dem dritten Jahr jährlich zwei Mahden (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 Naturschutz-behörde möglich. Erhalt von Altrassstreifen auf mindestens 10% der Fläche bei jeder Mahd. Diese Streifen sind überjährig zu belassen und rotieren jährlich

#### B: Textliche Festsetzungen

- (Planungsrechtliche textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Gestaltungs-festsetzungen sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen)
- Festsetzungen entsprechend des BauGB und der BauNVO
    - 1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
      - Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
        - Solarmodule mit Aufständerrung
        - Trafostationen, Energiespeicher, Übergabestationen
        - Einfriedung, Toranlage
    - 1.2. Rückbau und Folgenutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)
      - Die Anlage (alle Bestandteile innerhalb des Geltungsbereichs) ist nach Nutzungs-aufgabe innerhalb von sechs Monaten zurückzubauen und nach den geltenden Regeln zu entsorgen. Als Folgenutzung ist eine landwirtschaftliche Nutzung wiederherzustellen
    - 1.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
      - 1.3.1. Zulässige Grund-/ Geschossfläche
        - PV-Modulfläche, Trafo- und Übergabestationen (innerhalb der Baugrenze, Grundfläche): max. 63.655 m², in Reihen mit Abständen
        - Baumasse (Trafo- und Übergabestation, Wechselrichter): max. 500 m³ (für Teilbereich A)
        - technische Anlagen (Energiespeicher, Trafo- und Übergabestation): Baumasse maximal 800 m³ (Teilbereich B)
      - 1.3.2. Höhe baulicher Anlagen (technische Anlagen und Module)
        - Es gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum oberen Abschluss der Modul-konstruktion bzw. bis zum Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Dachhaut an der Traufseite
        - Modulhöhe: maximal 4,00 m (Teilbereich A)
        - technische Anlagen: maximal 4,00 m traufseitig (Teilbereich B)
    - 1.4. Abstandsflächen
      - Es gelten die Vorgaben der BayBO (jeweils gültige Fassung)
  - Gestalterische Festsetzungen (Art. 81 BayBO) - Einfriedungen und Mauern
    - 2.1. Art und Ausführung
      - Maschendrahtzaun/ Industriegitterzaun/ Metallzaun mit Übersteigenschutz
      - Der Abstand der Einfriedung zum Boden muss mindestens 15 cm betragen, damit sie keine Barriere für Niederwild darstellt. Die maximale Höhe wird mit 2,5 m festgesetzt
    - 2.2. Sockel
      - Sockel sind unzulässig
    - 2.3. Sockel sind unzulässig
    - 2.4. Sockel sind unzulässig
  - Abgrabungen und Aufschüttungen
    - 4.1. Geländeunterschiede sind als natürliche Böschung auszubilden. Stützmauern sind unzulässig. Abgrabungen und Auffüllungen dürfen mit einer maximalen Böschungseigung von 1:1,5 erfolgen und müssen bepflanzt oder befestigt werden
  - Wasserwirtschaft (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
    - 4.1. Regenwasser (Oberflächenwasser)
      - Niederschlagswasser ist unter Beachtung der technischen Regelwerke und der recht-lichen Anforderungen vorrangig in den Untergrund zu versickern
    - 4.2. 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
  - Sichtfelder (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 entastet sein
  - Brandschutz, abwehrhend
    - 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. 892 und 949 der Gemarkung Mariakirchen. Die notwendige Löschwassermenge (die den Festlegungen dieses Bebauungsplans und dem Zweck des Naturschutzes und der Landschaftspflege widersprechen

- Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)
  - Abgetragener Oberboden ist insgesamt zu sichern und zum Wiederandecken zwischen-zulagern. 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 gerechelte, insektenfreundliche Leucht-mittel (LED, langwellig, warmweiß, Farbtemperatur < 3.000 Kelvin)
- 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 (Okoflächenkataster) zu melden. In den Durchführungs-vertrag wird dazu eine Regelung aufgenommen
- Beweidung
  - Im Falle einer Beweidung der Anlagenfläche müssen Stromkabel so verlegt und Solarmo-dule 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 Anlagen 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 Naturschutz-behörde (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
- Bestandsgebäude
- Modulanordnung im Lageplan (technische Übernahm, schematische Darstellung)
- Bestandsbäume, zu erhalten
- Modulanordnung im Schemaschnitt (nachrichtliche Übernahme, schematische Darstellung)

#### E: Textliche Hinweise

- Landwirtschaft im Umfeld
  - Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Land- und Forstwirtschaft auf den der Photo-voltalanlage benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden. Der Betreiber hat Emissionen hieraus (Steinschlag, Verschmutzungen aus der Landwirtschaft, Staub, Windwurf (Ast) u. a.) entschädigungslos hinzunehmen. Dadurch bedingte mögliche 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 Aus-samen eventueller Schadpflanzen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Flächen in der Nachbarschaft vermieden werden
- Baumaterialien
  - Es sollen nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z. B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf-/ Schurwolle, mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum, ...)
- 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 Eingabeplanungen qualifizierte Freiflächenge-staltungspläne im Genehmigungsverfahren eingereicht werden müssen. Diese können, darin sind die Befragungen sowie die gesamte Außenraumgestaltung gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplans nachzuweisen. In den Durch-führungsvertrag 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 Naturschutzbehörde zu melden
- Zinkbelastung im Boden
  - Die Verwendung von wirkstofflichen Korrosionsschutzlegierungen für Montage und Befes-tigung (Rammpfähle) der Module und sonstige oberirdische Befestigungselemente (Zink-Magnesium-Aluminium-Legierungen, z. B. Magnelis®, WZM® Wuppermann, o. a.) wird empfohlen. Damit kann einer erhöhten Zinkbelastung im Boden vorgebeugt werden
- Blendwirkung auf Nachbarn und Verkehrsteilnehmende
  - Es dürfen nur PV-Module mit einer Antireflexschicht oder sonstigen blendvermindernden Eigenschaft eingesetzt werden. Ziel ist das Minimieren des Blendens der Nachbarn und Verkehrsteilnehmenden

#### Präambel

Der Markt Amstorf, 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 Baumgarten" als Satzung. Die vorgenannten Grundlagentexte gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

§1 Räumlicher Geltungsbereich  
Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit inte-grierter Grünordnung "SO Solarpark Baumgarten" ist die Planzeichnung M 1/1.000 maßgebend

§2 Bestandteile dieser Satzung  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Solarpark Baumgarten" 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 15.12.2025
- Anlage 1: Begründung mit Umweltbericht vom 15.12.2025

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

Amstorf, den \_\_.0.2026 (S)

Christoph Brunner  
Erster Bürgermeister

#### Verfahrensvermerke

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Solarpark Baumgarten"

- Aufstellungsbeschluss
  - Aufstellungsbeschluss vom 23.10.2023; ortsüblich bekannt gemacht am \_\_.0.202 (S 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
- Frühzeitiges Unterrichten der Öffentlichkeit
  - Frühzeitiges Unterrichten der Öffentlichkeit zum Entwurf vom 15.12.2025 in der Zeit vom \_\_.12.2025 bis \_\_.01.2026 durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 1 BauGB)
- Frühzeitiges Beteiligen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
  - Frühzeitiges Unterrichten der Behörden/Träger öffentlicher Belange zum Entwurf vom 15.12.2025 in der Zeit vom \_\_.12.2025 bis \_\_.01.2026 (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliches Auslegen
  - Öffentliches Auslegen (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Entwurfs vom \_\_.0.2026 in der Zeit vom \_\_.0.2026 bis \_\_.0.2026; ortsüblich bekannt gemacht am \_\_.0.2026 und durch Veröffentlichung auf der Internet-Homepage des Markts Amstorf
- Beteiligen der Träger öffentlicher Belange
  - Beteiligen der Behörden/Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf vom \_\_.0.2026 in der Zeit vom \_\_.0.2026 bis \_\_.0.2026
- Satzungsbeschluss
  - Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) am \_\_.0.2026 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom \_\_.0.2026
  - Die Richtigkeit vorstehender Verfahrensvermerke wird bestätigt und der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Sondergebiet Solarpark Baumgarten" wird hiermit ausgefertigt

Amstorf, den \_\_.0.2026 (S)

Christoph Brunner  
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde am \_\_.0.2026 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 Amstorf 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

Amstorf, den \_\_.0.2026 (S)

Christoph Brunner  
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 ververvielfältigt oder Dritten zur Einsicht überlassen werden. Sie sind auf Verlangen zurückzugeben. Für nachträglich übernommene Inhalte (Planungen, Gutachten, usw.) wird von uns keine Gewähr übernommen. Rückklausur auf die Baugrundverhältnisse können weder aus Zeichnungen, Texten oder amtlichen Karten entnommen oder abgeleitet werden.

Vorhaben:	"SO Solarpark Baumgarten"	Anlage:
Verfahrensführer:	Markt Amstorf Landkreis Rottal-Inn Regierungsbezirk Niederbayern	
Vorhabensträger:	Sonnwerk energy GmbH Floriansstraße 4 84381 Johanniskirchen	Plan-Nr.:
Maßstab:	Planbezeichnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung	Bearbeitung: Vorentwurf
Entwurfverfasser:	PONGRATZ INGENIEURBÜRO EIN NEUES PLANEN ■ GMBH & CO. KG	
Kronleiten, 15.12.2025	Fürstener Straße 12 · D-84326 Kronleiten Telefon: 08727/810332 e-mail: ingenieurburo-pongatz@heimat.de Info: www.b-pongatz.de	entw: 11/2025 A.-M. Gerhager gez: 11/2025 A.-M. Gerhager gpr: 12/2025 J. Pongatz
H/B = 594 / 1350 (0,80m²)		Allplan 2025