



Gesamtschnitt M 1/1.000

4.2. festgesetzte Grundstückszufahrt
(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1. Energiespeicher
(Lage wie planliche Darstellung)
- 5.2. Trafostation, Übergabestation
(Lage wie planliche Darstellung)

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: ökologische Ausgleichsfläche

7. Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB)

- 7.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 7.2. Einfriedung, Planung
- 7.3. Toranlage, Planung

B: Textliche Festsetzungen

(Planungsrechtliche textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen)

1. Festsetzungen entsprechend des BauGB und der BauVO

- 1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (§ 11 Abs. 2 BauVO):
 - Solarmodule mit Aufstandierung
 - Trafostationen, Energiespeicher, Übergabestationen
 - Einfriedung, Toranlage

1.2. Rückbau und Folgenutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Anlage (alle Bestandteile innerhalb des Geltungsbereichs) ist nach Nutzungsauflage 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-Modulfäche, 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 Modulkonstruktion bzw. bis zum Schnittpunkt der Wandaufsenfläche mit der Dachhaut

- Modulhöhe: maximal 4,00 m (Teilbereich A)
- technische Anlagen: maximal 4,00 m trapezförmig (Teilbereich B)

1.4. Abstandsfachen

- Es gelten die Vorgaben der BayBO (jeweils gültige Fassung)
- 2. Gestalterische Festsetzungen (Art. 81 BayBO) - Einfriedungen und Mauern

2.1. Festsetzungen für die Modulfläche

- 2.1.1. Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)

0,5	1	2
4 m		
500 m ²		
- 2.1.2. Höhe baulicher Anlagen (Modulhöhe)
- 2.1.3. Baumasse für Trafostationen/Übergabestationen/Energiespeicher insgesamt in m³

Nutzungsschablone für die Modulfläche

- 1 = Art der baulichen Nutzung
- 2 = maximale Modulhöhe (MH) in m
- 3 = Baumasse für Trafostationen/Übergabestationen/Energiespeicher insgesamt in m³

2.2. Festsetzungen für technische Anlagen

- 800 m²
 - 2.2.1. Baumasse für technische Anlagen insgesamt in m³
 - 4,0 m
 - 2.2.2. maximale, traufseitige Wandhöhe

Nutzungsschablone für technische Anlagen

- 1 = Art der baulichen Nutzung
- 2 = maximale Wandhöhe (WH, traufseitig) in m
- 3 = Baumasse in m³

3. Beweisarten, 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. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1. Zufahrt, Ausbildung als unver siegelter Kiesweg

5.4. Schutz des Mutterbodens (§ 20 BauGB)
Abgetragener Oberboden ist insgesamt zu sichern und zum Wiederandecken zwischenzulagern. Die Humusmieten sind zu begrünen (z. B. mit Leguminosen). Ein Lagern erfolgt nicht auf den Ausgleichsflächen

5.5. 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

5.6. Schutz heimischer Insekten
Eine dauerhafte Beleuchtung der Freiflächen ist unzulässig. Eine Beleuchtung der Flächen ist nur zulässig, wenn Sonderfälle (z. B. bei einem Wartungsbedarf) stattfinden. Es darf diese Notbeleuchtung ausschließlich gerichtet, insektenfreundliche Leuchtmittel (LED, langwellig, warmweiß, Farbtemperatur < 3.000 Kelvin)

5.7. Ausgleich, dingliche Sicherung
Die Ausgleichsmaßnahmen sind durch notarielle Beurkundung einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzhörde beim Landratsamt Rottal-Inn, zu sichern. Der Markt hat die Ausgleichsflächen an das bayerische Landesamt für Umwelt (Oekoflakatkataster) zu melden. In den Durchführungsvertrag wird dazu eine Regelung aufgenommen

5.8. Beweidung
Im Falle einer Beweidung der Anlagenflächen müssen Stromkabel so verlegt und Solarmodule so beschaffen sein bzw. so hoch angebracht werden, dass eine mögliche Verletzung der Weidetiere ausgeschlossen wird. Zudem werden dadurch auch Wildtiere geschützt

5.9. Monitoring
Sowohl für das Anlegen 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 Naturschutzhörde (Laufzeit fünf bis zehn Jahre)

5.10. Abweichungen von den Festsetzungen
Abweichungen von den festgesetzten Pflegegrundsätzen für die Ausgleichsflächen/Grünflächen sind mit schriftlicher Zustimmung der Unteren Naturschutzhörde möglich, um auf unerwartete Entwicklungen auf den Flächen schnell reagieren zu können

D: Planliche Hinweise

- 1. Flurstücksgrenze im Bestand
- 2. Nummer des Flurstücks
- 3. öffentliche Verkehrsfläche
- 4. Bestandsgebäude
- 5. Modulanordnung im Lageplan (nachrichtliche Übernahme, schematische Darstellung)
- 6. Bestandsbäume, zu erhalten
- 7. Modulanordnung im Schemaschnitt (nachrichtliche Übernahme, schematische Darstellung)

E: Textliche Hinweise

1. Landwirtschaft im Umfeld
Grundstück ist einer landwirtschaftlichen Land- und Forstwirtschaft auf den der Photovoltaikanlagen benachbarten Flächen des Betreibers zu dienen. Der Betreiber hat Emissionen hieraus (Steinkohle, Verschmutzungen aus der Landwirtschaft, Staub, Windurst (Aste) u. a.) entschädigungslos hinzunehmen. Dadurch bedingt mögliche Vereinbarungen der Solarmodule müssen vom Betreiber toleriert werden. Dies schließt einen möglichen erhöhten Reinigungsaufwand mit ein. Haftung der angrenzenden Landwirtschaft ist ausgeschlossen. Diese wird mit einer Haftungsfreistellung untereinander privatrechtlich geregelt, in welcher der Betreiber für sich und seine Rechtsnachfolger auf jeglichen Haftungsanspruch verzichtet. Eine Verurkundung der überplanten Fläche ist durch den Betreiber selbst zu verhindern. Der Betreiber ist verpflichtet, das Aussehen eventueller Schadpflanzen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Flächen in der Nachbarschaft zu verhindern.

2. Baumaterialien
Es sollen nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z. B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf-/Schurwolle, mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum, ...)

3. 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

4. Freiflächenfeststellungspläne
Es wird darauf hingewiesen, dass mit Eingabeplänen qualifizierte Freiflächenfeststellungspläne im Anhangs- bzw. Einfriedungsfachen eingefordert werden können. Darin sind die Beplätzungen sowie die gesamte Außenraumgestaltung gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplans nachzuweisen. In den Durchführungsvertrag wird dazu eine Regelung aufgenommen

5. Denkmalschutz
Das bayrische 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 tretende Bodendenkmäler und Funde gemäß Art. 8 BayDSchG an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzhörde zu melden

6. Zinkbelastung im Boden
Die Verwendung von wirstabilen Korrosionsschutzlegierungen für Montage und Befestigung (Rammprofile) der Module und sonstige oberirdische Befestigungsmitte (Zink-Magnesium-Aluminium-Legierungen, z. B. Magnelis®, WZM® Wuppermann, o. a.) wird empfohlen. Damit kann eine erhöhte Zinkbelastung im Boden vorgebeugt werden

7. Blauführung auf Nachbarn und Verkehrsteilnehmende
Es dürfen nur PV-Module mit einer Antireflexschicht oder sonstigen blauverminderten Eigenschaften eingesetzt werden. Ziel ist das Minimieren des Blendens der Nachbarn und Verkehrsteilnehmenden

Präambel

Der Markt Arnstorf, Landkreis Rottal-Inn, Regierungsbezirk Niederbayern

- des § 10 BauGB

- des Art. 91 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 (SO Solarpark Baumgarten)

den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Solarpark Baumgarten" als Satzung. Die vorgenannten Grundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

§1 Räumliche Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "SO Solarpark Baumgarten" ist die Planzeichnung M 1/10.000 maßgebend

§2 Besteckte dieser Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Solarpark Baumgarten" besteht aus:

- Planzeichnung M 1/1.000 mit zeitlichem Teil, ergänzt durch eine Übersichtskarte

- 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

Arnstorf, den ___.0_.2026 (S)

Christoph Brunner
Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Solarpark Baumgarten"

1. Aufstellungsbeschluss

Aufstellungsbeschluss vom 23.10.2023; ortsüblich bekannt gemacht am ___.0_.2026 (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

2. Frühzeitiges Unterbreiten der Öffentlichkeit

Frühzeitiges Unterbreiten der Öffentlichkeit zum Entwurf vom 15.12.2025 in der Zeit vom ___.12.2025 bis ___.01.2026 durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

3. Frühzeitiges Beteiligen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Frühzeitiges Beteiligen der Behörden/Träger öffentlicher Belange zum Entwurf vom 15.12.2025 in der Zeit vom ___.12.2025 bis ___.01.2026 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

4. 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 Marktes Arnstorf

5. 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

6. Satzungsbeschluss

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) am ___.0_.2026 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom ___.0_.2026.

Die Richtigkeit bestehender Verfahrensmerkmale wird bestätigt und der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Sondergebiet Solarpark Baumgarten" wird hiermit ausgerufen

Arnstorf, den ___.0_.2026 (S)

Christoph Brunner
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde am ___.0_.2026 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB