

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1.1 Art der baulichen Nutzung**  
Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. § 11, Abs. 2 BauNVO  
Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauteilen für Wechselrichter, Transformator/ Stromspeicher sowie untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**  
Die Summe der Grundflächen der möglichen Nebengebäude und baulichen Nebenanlagen, inklusive Stromspeicher darf einen Wert von insgesamt 80 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Sondergebietfläche frei wählbar.

**1.3 Bauweise**  
- Funktionstüchtig gemäß Planfeststellung  
- Maximale Höhe: 3,5 m  
- Modulabstandlinie nach Süden  
- Maximale Firsthöhe sonstiger Gebäude: 4,0 m  
- Die maximalen Höhen sind ab natürlicher Geländeoberkante zu messen.

**1.4 Abstandslächen**  
Die Abstandslächen regulieren sich nach Art. 6 BayBO, soweit sich aus den Festsetzungen keine anderen Abstände ergeben.

**1.5 Gestaltung der baulichen Anlagen**  
Die Reihen der Photovoltaikanlage sind dem natürlichen Geländeablauf anzupassen.  
Neue Steppenplätze, Zufahrtswege sind wasserdurchlässig als Schotterrasenflächen oder mit wasserabbindender Decke zu besetzen.

**1.6 Blendwirkung, elektromagnetische Felder**  
PV-Module sind so zu errichten und zu betreiben, dass keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen infolge Lichteinwirkungen durch Lichteinflüssen und Blendungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft auftreten.  
Erweiterungen, Anpassungen und zur Minimierung kostenaufwändiger Lichteinflüsse, dann Stand der Lichtminderungstechnik und gegen Blendung entsprechend eingespielte bzw. reflektionsarme Solarmodule und Befestigungsbauteile zu verwenden bzw. einzusetzen.

**1.7 Einfridungen**  
- Zaun:  
Der Grundstück ist mit einem verzinkten Maschendrahtzaun plangemäß einzuzäunen.  
Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 15 cm betragen.  
- Zaunhöhe:  
Max. 2,00 m über Gelände  
- Zaunre:In Baute der Zaunkonstruktion

**1.8 Gründung und naturschutzfachliche Maßnahmen**  
Die gründnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen sind spätestens nach einer Vegetationsperiode nach Herstellung der Funktionstüchtigkeit der Anlage zu realisieren.  
Der Abschluss der Maßnahmen ist dem Landratsamt Altötting zur Abräume anzugeben.

**Im Frühjahr (vor Baubeginn) sind vom Bauherrn zwei ornithologische Begehungen mit Ergebnisprotokoll durch ein Fachkons zu veranlassen. Die Ergebnisse sind an die Untere Naturschutzbehörde weiterzuleiten. Gegebenenfalls ist eine Sanierung eines Teils bzw. und zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, um eventuell gesundheitliche Risiken zu begrenzen. Bei Anträgen von Kiesitz oder Feldernte werden in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen entwickelt.**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1.8.1 Wiesenansaat und Pflege im Bereich der Photovoltaikanlage**  
Im Bereich der Photovoltaikanlage ist auf dem Acker eine Grünlandsaatt (autochthones Saatgut der Herkunftsgegenden) einzurichten. Der Anbau ist spätestens nach einer Vegetationsperiode der 1. Saison vor dem 15. Mai. Das Mäht ist abzutransportieren. Auf Dungung der Fläche ist zu verzichten. Alternativ kann eine Beweidung mit einer GV/ha 0,8-1,0 durchgeführt werden. Stromkabel müssen so verlegt und die Solarmodule so angeordnet sein, dass eine mögliche Verletzung von Weidelettern ausgeschlossen werden kann.

**Pflanzquellen:**  
Streuch - 2xv, mB, Höhe: 80-100

**Es sind unterstehende Sträucher aus folgender Pflanzperiode zu verwenden:**

Convolvulus cneorum - Gemeine Hecke  
Erysimum crepidium - gewöhnliches Pflaumenkraut  
Ligustrum vulgare - Gemeine Liguster  
Lonicera xylosteum - Rote Heckenrebe  
Prunus spinosa - Schlehen  
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Vitis vinifera - Weißer Wein

**Der Erhalt der Pflanzen ist durch regelmäßige und fachliche Pflege zu sichern.**  
Kopspflanze sind dabei untersucht.  
Bei Verlust einer Pflanze ist gleichzeitiges Ersatz in der nachfolgenden Pflanzperiode zu leisten.

**1.8.2 Ausgleichsmaßnahmen**  
Die Ausgleichsfläche ist zu unterhalten und rechtlich zu sichern. Die Sicherung hat in Form einer beschrifteten persönlichen Dokumentation zugunsten des Freistaates Bayern zu erfolgen.  
Die Ausgleichsfläche ist dem Bayerischen Landesamt für Umwelt zur Eintragung in das Bayerische Ökoflächenkataster zu melden.

**1.8.3 Minimierungsmassnahmen Wiesenraum**  
E3 Wiesenraum  
Entwicklung einer Ernteweise mit autochthonem Saatgut der Herkunftsgegenden 16. Pflage in einem extensiven Brach-System. Mindestens ein Drittel der Teilfläche bleibt jährlich auch über den Winter stehen. Die brachliegenden Bereiche werden im kommenden Jahr gemäht oder beweidet und darf ein anderer Bereich der Teilfläche wieder bis über den Winter stehen gelassen. Pflege der Mähflächen durch 2-schlägige Mahd ab 15,06. Einnahme des Mähguts bzw. alternativ durch extensive Beweidung.

**1.8.4 Elektrische Leitungen**  
Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Betriebsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.  
Das "Merkblatt über Bauanstände und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Feinmechanik für Straßen- und Verkehrsweisen, ist zu beachten.  
Die Abstandszone von 2,50 m beiderseits von Erdkabeln (bei 110 kV Leitungen 5 m) ist von Pflanzungen und Eingriffen in den Boden freizuhalten.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist den Spätentwicklungen rechtzeitig zu meiden. Sollte eine zusätzliche Leitungsverlegung in öffentlichem Straßengrund der Gemeinde Winhöring oder anderer Städte und Gemeinden notwendig werden, ist dies rechtzeitig vor Baubeginn bei der Gemeinde Winhöring zu beantragen. Ein entsprechender Nutzungsvertrag ist abzuschließen.**

**1.10 Wasserwirtschaft**  
Die Versickerung von Oberflächenwasser erfolgt auf dem Grundstück.  
Ein eventueller Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Öl im Bereich von Trafos und/oder Wechselrichtern) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über die Abwasserentsorgung zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachvorschriften (Anlagenbau) die Abwasser zu erledigen.

- Tiefgründige Fundamente sind auf eine maximale Tiefe von 4 m zu beschränken;  
- Transformatoren sind als Trockentransformatoren oder Transformatoren mit Erdung auszuführen.  
- Für die Regelung der Solarmodule darf nur Wasser ohne jegliche Zusätze verwendet werden.  
- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist auf den Grundstücksflächen verboten.

**1.11 Zeiliche Begrenzung der Nutzung und Festsetzung der Folgebildung**  
Der Betreiber ist verpflichtet, die Nutzung der Gemeinde Winhöring im Bereich der Anlage im Erweiterungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag, sofern die Gemeinde oder Direkte Waterführung der Nutzung nicht beabsichtigen, nach Aufgabe der Photovoltaikanlage zum Rückbau der Anlage. Sämtliche bauliche Konstruktionsteile sind dann zu entfernen und Bodenversegelungen zu beseitigen.  
Nach Nutzungsende ist das Grundstück wieder der ursprünglichen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Über Zulassungen und Genehmigungen der geplanten Randbebauung nach Aufgabe der Solarmoduln entscheidet die Untere Naturschutzbehörde auf Grundlage der zu diesem Zeitpunkt geltenden gesetzlichen Regelungen.  
Die Ausgleichsflächen sind für die Dauer des Eingriffs zu erhalten.

**1.12 Verschärfungen**  
Eine Bepflanzung oder ein Rückbau des Straßenbegleitgrüns zur Vermeidung von Schattenwurf auf die PV-Anlage kommt für Anlagen, die außerhalb des BGB-Grundstückes geplant sind und die keine Lärmschutzfunktion übernehmen, nicht in Frage.

**2.4 Baumfallzone**  
Im Erweiterungsvertrag besteht aufgrund der angrenzenden Waldfläche eine erhöhte potentielle Gefährdung durch umfallende Bäume.  
Eine Hälfte der Waldeigentümer ist ausgeschlossen.

**2.5 Brandschutz**  
Für die Löschwasserversorgung ist das DVW-Blatt W 405 anzuwenden.  
Zur Absicherung der Feuerwehr ist eine entsprechende Wasserleitung für die Feuerwehr zu errichten.  
Zur Absicherung des Geländes ist ringförmig fest umzuschlossen bzw. mit Toren gesichert. Die Zugänglichkeit der Feuerwehr zum Gelände ist über ein Schlüsselrohr sicherzustellen.  
Für die Anlage ist ein Feuerwehrleitplan nach DIN 14095 zu erstellen.

**1.13 Entsorgung**  
Zum Anfall von Schadmodulen bzw. zu deren ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung sind auf Anordnung des technischen Umweltschutzes des Landkreises Altötting geeignete Nachweise vorzulegen.

**1.14 Werbeanlagen**  
Werbeanlagen sind unzulässig.

**TEXTLICHE HINWEISE**

**2.1 Landwirtschaft**  
Der Betreiber grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Steinschlag und eventuelle Verschmutzungen aus der Landwirtschaft zu verhindern. Eine Haltung der angrenzenden Landwirtschaftsfläche ist abzustellen. Der Betreiber ist verpflichtet, die Fläche nicht zu bebauen, in welcher der Betreiber für sich und seine Rechtsnachfolger auf jeglichen Nutzungsschluss verzichtet, sofern infolge von landwirtschaftlichen Emissionen Schaden am Solarpark entsteht.

Grundstück ist eine ordnungsgemäße Landwirtschaft auf den, der Photovoltaikanlage und deren Anlagen zur Erweiterung der Nutzung zu dulden.

Eine Verunreinigung des überlappenden Flächen während der Nutzungsdauer durch die Photovoltaikanlage ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Durch die regelmäßige Pflege soll das Aussäen eventueller Schadpflanzen verhindert werden.

**2.2 Energie**  
Mittel- und Niederspannung.  
Es ist vorgesehen, eine Trafostation auf dem Planungsgebiet zu errichten.  
Für die Transformatorstation benötigt der Vorhabenträger, je nach Stationstyp ein Grundstück von 18 qm und 35 qm.

**2.3 Autobahndirektion Südbayern**  
Eine Bepflanzung oder ein Rückbau des Straßenbegleitgrüns zur Vermeidung von Schattenwurf auf die PV-Anlage kommt für Anlagen, die außerhalb des BGB-Grundstückes geplant sind und die keine Lärmschutzfunktion übernehmen, nicht in Frage.

**2.4 Baumfallzone**  
Im Erweiterungsvertrag besteht aufgrund der angrenzenden Waldfläche eine erhöhte potentielle Gefährdung durch umfallende Bäume.  
Eine Hälfte der Waldeigentümer ist ausgeschlossen.

**2.5 Brandschutz**  
Für die Löschwasserversorgung ist das DVW-Blatt W 405 anzuwenden.  
Zur Absicherung der Feuerwehr ist eine entsprechende Wasserleitung für die Feuerwehr zu errichten.  
Zur Absicherung des Geländes ist ringförmig fest umzuschlossen bzw. mit Toren gesichert. Die Zugänglichkeit der Feuerwehr zum Gelände ist über ein Schlüsselrohr sicherzustellen.  
Für die Anlage ist ein Feuerwehrleitplan nach DIN 14095 zu erstellen.

**ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Art der baulichen Nutzung** (§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)  
SO Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie  
Freiflächenverhältnisse  
Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauteilen für Wechselrichter, Stromspeicher sowie untergeordnete Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind.

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)  
Max. Modulhöhe: 3,5 m  
Modulabstandlinie nach Süden  
Die Summe der Grundflächen der nach Punkt 1. möglichen Nebengebäude, inklusive Stromspeicher, darf insgesamt 80 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.  
40 m Abstandslinie zur Autobahn

**3. Abstandslinien** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
110 m Abstandslinie zur Autobahn  
200 m Abstandslinie zur Autobahn

**4. Gründung** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
extensiv genutztes Grünland (siehe textliche Festsetzungen 1.8.1)  
E2: Extensivgrünland (siehe textliche Festsetzungen 1.8.2)  
Minimierungsmassnahme (siehe textliche Festsetzungen 1.8.3)

**5. Ausgleichsfläche** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
Flächen der Biotopkartierung

**6. Sonstige Planzeichen** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereich Winhöring  
Grenze des räumlichen Geltungsbereich Altötting  
Ausgleichsfläche  
Fläche für Stromspeicher  
Ausgleichsfläche Winhöring

**7. Einfridung** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
Zaun ohne Sockel, Abstand zum Boden min. 15 cm  
Rückbau Zaun

**ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE HINWEISE**

**Gemeindegrenze**  
Versorgungsleitung (Weigand Bau GmbH) - nachrichtlich übernommen  
Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauteilen für Wechselrichter, Stromspeicher sowie untergeordnete Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind

**Kanal** - nachrichtlich übernommen  
20 m Abstandslinie zur Autobahn  
40 m Abstandslinie zur Autobahn

**Walderdurchlass**

ZEICHENERKLÄRUNG ÜBERSICHTSPLAN

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Enhofen - Solarpark südlich der A 94“**

Gemeinde: Winhöring | Vorenturf: 3.202.01 | Landkreis: Altötting | Entwurf: 7.204.02 | Regierungsbezirk: Oberbayern | Satzungsbeschluss: 7.27.2021 | Auflösung:

**Genehmigungsfassung** 27.7.2021

**VERFAHREN** zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Enhofen - Solarpark südlich der A 94“

1. Der Gemeinde Winhöring hat in der Sitzung vom ..... 17.11.2020..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans „Enhofen - Solarpark südlich der A 94“ beschlossen. Die Änderungsbeschluss wurde am ..... 04.03.2021..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplans „Enhofen - Solarpark südlich der A 94“ in der Fassung vom ..... 23.02.2021..... hat in der Zeit vom ..... 12.03.2021..... bis ..... 12.04.2021..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplans „Enhofen - Solarpark südlich der A 94“ in der Fassung vom ..... 23.02.2021..... hat in der Zeit vom ..... 01.10.2019 bis 04.11.2019 stattgefunden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.12.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.12.2019 bis 29.01.2019 öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.12.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... 09.06.2021..... bis ..... 12.07.2021..... beteiligt.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats Nr. 1922 vom 28.04.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.12.2019 als Satzung beschlossen. Winhöring, den ..... 29.04.2020

Gez. Karl Brandmüller, 1. Bürgermeister

7. Ausfertigung: Winhöring, den ..... 08.05.2020

Gez. Karl Brandmüller, 1. Bürgermeister

8. Bekanntmachung und Inkrafttreten:  
Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig (§ 10 Abs. 2 BauGB). Der Satzungsbeschluss zu der Änderung des Bebauungsplans „Enhofen - Solarpark südlich der A 94“ wurde am ..... 26.05.2020..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermann Einsicht bereithalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. 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. Winhöring, den ..... 09.06.2020

Gez. Karl Brandmüller, 1. Bürgermeister

**VERFAHREN** zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 „Enhofen - Solarpark südlich der A 94“

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Winhöring hat in der Sitzung vom 23.11.2010 (Beschluss Nr. 605) gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (Bau GB) die Aufstellung des Bebauungsplans „Enhofen - Solarpark südlich der A 94“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.12.2010 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 12.08.2019 hat in der Zeit vom 04.10.2019 bis 04.11.2019 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 12.08.2019 hat in der Zeit vom 01.10.2019 bis 04.11.2019 stattgefunden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.12.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.12.2019 bis 29.01.2020 öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.04.2021..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... 09.06.2021..... bis ..... 12.07.2021..... öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats Nr. 1922 vom 28.04.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.12.2019 als Satzung beschlossen. Winhöring, den ..... 29.04.2020

Gez. Karl Brandmüller, 1. Bürgermeister

**Übersichtsplan 1 : 25.000**

Planaufträge:  
Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Geoplanner, auf digitale Bayernkarte übertragen.  
Umsetzung:  
Ausweisung über Rückschlässe auf die Untergrundverhältnisse und Bodenschichten können aus den Karten, aus der Grundkarte noch Zeichnungen und Texte abgeleitet werden.  
Naturschutz-Übernahmen:  
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegenbeobachtungen kann keine Gewähr übernommen werden.  
Überbaute:  
Für die Planung behalten wir alle Rechte vor. Unsere Zustimmung darf die Planung geändert werden.  
Erforderungen:  
Geoplanner  
Donaubewerberpark 5, 94466 Osterhofen  
FON: 09932 9544-0, FAX: 09932 9544-77  
E-Mail: zt@geoplanner.de  
Projekt: ENVALUE SP-Altötting-Winhöring  
Zeit: 09.06.2020  
Werk: Winhöring  
Erweiterung: J6  
PLT P2 0154

