

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 Kleinbauwerken für Wechselrichter/Trafostation/ 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 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Sondergebietsfläche frei wählbar.

**1.3 Bauweise**  
- Funktionsbedingt gemäß Plandarstellung  
- Maximale Modulhöhe: 3,5 m  
- Modulausrichtung nach Süden  
- Maximale Firsthöhe sonstiger Gebäude: 4,0 m  
- Die maximalen Höhen sind ab natürlicher Geländeoberkante zu messen.

**1.4 Abstandslinien**  
Die Abstandslinien regeln 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 Geländeverlauf anzupassen.  
Neue Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserdurchlässig als Schotterrasenflächen oder mit wasserundurchlässiger Decke zu beseitigen.

**1.6 Blendwirkung, elektromagnetische Felder**  
PV-Module sind so zu errichten und zu betreiben, dass keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen infolge Lichtemissionen durch Lichtreflexionen und Blendwirkungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft auftreten.  
Es wird empfohlen, zur Vermeidung und zur Minderung bodennaher Lichtreflexionen, dem Stand der Lichtminderungstechnik und gegen Blendwirkung entsprechend entspiegelte bzw. reflektionsarme Solarmodule und Befestigungsbauteile zu verwenden bzw. einzusetzen.

**1.7 Einfriedungen**  
- Zaunart:  
Das 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  
- Zaunart:  
In Bauart der Zaunkonstruktion

**1.8 Grünordnung und naturschutzfachliche Maßnahmen**  
Die gründerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen sind spätestens nach einer Vegetationsperiode nach Herstellung der Funktionstauglichkeit der Anlage zu realisieren.  
Der Abschluss der Maßnahmen ist dem Landratsamt Altötting zur Abnahme anzuzeigen.  
Im Frühjahr (vor Baubeginn) sind vom Bauherrn zwei ornithologische Begutachtungen mit Ergebnisprotokoll durch ein Fachbüro zu veranlassen. Die Ergebnisse sind an die Untere Naturschutzbehörde weiterzuleiten. Gegebenenfalls ist eine Strategie zu entwickeln bzw. sind zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, um einen geänderten Situations-Charakter zu tragen. Bei Antritt von Kibitz- oder Feldlerche werden in Abstimmung 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 Grünlandansaat (autochthones Saatgut der Herkunftsregion 16) vorzunehmen. Die Mähd ist 2 mal pro Jahr durchzuführen, der 1. Schnitt nicht vor dem 15.06. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf Düngung 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 Weideteren ausgeschlossen werden kann.

**Pflanzqualitäts:**  
**Streuholz: Zw.-Mb.-Höhe 80-100**  
**Es sind autochthone Sträucher aus folgender Pflanzliste zu verwenden:**  
~~Corylus avellana~~ — gemeine Hasel  
~~Eurospina europaea~~ — gewöhnliches Pfleischhölchen  
~~Ligustrum vulgare~~ — gewöhnlicher Liguster  
~~Lonicera xylosteum~~ — Rote-Heckenrösche  
~~Prunus spinosa~~ — Schlehdorn  
~~Rhamnus saxatilis~~ — Kreuzdorn  
~~Sambucus nigra~~ — Schwarzer Holunder  
~~Viburnum lantana~~ — Wolliger Schneeball  
**Der Erhalt der Pflanzen ist durch regelmäßige und fachliche Pflege zu sichern.**  
**Koppschritte sind dabei unterzogen.**  
**Bei Verlust einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu leisten.**

**1.8.2 Ausgleichsmaßnahmen**  
Die Ausgleichsflächen sind zu unterhalten und rechtlich zu sichern. Die Sicherung hat in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern zu erfolgen.  
Die Ausgleichsfläche ist dem Bayerischen Landesamt für Umwelt zur Eintragung in das Bayerische Ökofachkataster zu melden.  
E2: Extensivgrünland  
Entwicklung eines extensiv genutzten Grünlands  
**Anbau einer stickstoffzehrenden Frucht (Hafer) im 1. Jahr**  
Ansaat mit autochthonem Saatgut oder Mähgutübertrag.  
In den ersten 5 Jahren ist die Fläche auf 3 – 4 schräge Weise zur Ausmägenung zu mähen.  
Das Mähgut ist abzuführen.  
Anschließend ist eine 2 – 3 schräge Mähd mit Mähgutabfuhr als Pflegemaßnahme durchzuführen.  
Der erste Schnitt darf nicht vor dem 15.06. erfolgen. Auf Düngung und Pflanzenschutz ist zu verzichten.  
Die Aufwertung kann mit einem Faktor von 1 angerechnet werden.

**1.8.3 Minimierungsmaßnahmen Wiesenraum**  
E3: Wiesenraum  
Entwicklung einer Extensivwiese mit autochthonem Saatgut der Herkunftsregion 16.  
Pflege in einem rotierenden Brache-System. Mindestens ein Drittel der Teilfläche bleibt ganzjährig auch über den Winter stehen. Die brachliegenden Bereiche werden im kommenden Jahr gemäht oder beweidet und dafür ein anderer Bereich der Teilfläche wieder bis über den Winter stehen gelassen. Pflege der Mähflächen durch 2-schürige Mähd ab 15.06., Einnahme des Mähguts bzw. alternativ durch extensive Beweidung.

**1.9 Elektrische Leitungen**  
Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.  
Das "Merkblatt über Baustandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungswesen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 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 Spärentwürfen rechtzeitig zu melden. Sollte eine zusätzliche Leitungsverlegung in öffentlichem Straßengrund der Gemeinde Winhöring oder anderer Städte oder Gemeinden notwendig werden, ist dies rechtzeitig vor Baubeginn bei der Gemeinde zu beantragen. Ein entsprechender Nutzungsvertrag ist abzuschließen.

**1.10 Wasserversorgung**  
Die Versickerung von Oberflächenwasser erfolgt auf dem Grundstück.  
Ein eventueller Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. die im Bereich von Tralos und/oder Wechselrührern) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachgebiete (Anlagenverordnung - AwSV) zu erfolgen.  
- Teilrindige Fundamente sind auf eine maximale Tiefe von 4 m zu beschränken; Transformator sind als Trockentransformatoren oder Transformator mit Esterfüllung auszuführen.  
- Für die Reinigung der Solarmodule darf nur Wasser ohne jegliche Zusätze verwendet werden.  
- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist auf den Grundstückflächen verboten.

**1.11 Zeitliche Begrenzung der Nutzung und Festsetzung der Folgenutzung**  
Der Vorhabensträger verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Winhöring im Durchführungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag, sofern die Gemeinde oder Dritte eine Weiterführung der Nutzung nicht beabsichtigen, nach Aufgabe der Photovoltaikanlage zum Rückbau der Anlage. Sämtliche bauliche Konstruktionsteile sind dann zu entfernen und Bodenversiegelungen zu beseitigen.  
Nach Nutzungsende ist das Grundstück wieder der ursprünglichen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Über die Zulässigkeit der Beseitigung der geplanten Randbepflanzung nach Aufgabe der Solarnutzung 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 Flurschäden**  
Die öffentlichen Feld- und Waldwege, die durch die Baumaßnahme beansprucht werden, sind durch den Betreiber entsprechend dem ursprünglichen Zustand und in Absprache mit der Gemeinde wiederherzustellen.

**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, Steinerschlag und eventuelle Verschmutzungen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub) entschädigungslos hinzunehmen. Eine Haftung der angrenzenden Landwirtschaft ist ausgeschlossen.  
Dies kann in Form einer Haftungsfreistellung geschehen, in welcher der Betreiber für sich und seine Rechtsnachfolger auf jeglichen Haftungsanspruch verzichtet, sofern infolge von landwirtschaftlichen Emissionen Schäden am Solarpark entstehen. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Landwirtschaft auf den, der Photovoltaikanlage benachbarten Flächen, von Seiten des Betreibers zu dulden.  
Eine Verunkrautung der überplanten Fläche während der Nutzungsdauer durch die Photovoltaikanlage ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Durch die regelmäßige Pflege soll das Auswachen 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 Vorhabensträger, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 16 qm und 35 qm.

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

**2.4 Baumfällzone**  
Im Erweiterungsbereich besteht aufgrund der angrenzenden Waldfläche eine erhöhte potentielle Gefährdung durch umfallende Bäume.  
Eine Haftung der Waldeigentümer ist ausgeschlossen.

**2.5 Brandschutz**  
Für die Löschwasserversorgung ist das DVGW-Blatt W 405 anzuwenden.  
Zufahrts- und Aufstellflächen sind nach den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen. Das Gelände ist ringsum fest umschlossen bzw. mit Toren gesichert. Die Zugänglichkeit der Feuerwehr zum Gelände ist über ein Schlüsselrohr sicherzustellen.  
Für die Anlage ist ein Feuerwehreinsatzplan 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)  
☉ Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie  
Freiflächenphotovoltaikanlage  
Zur Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken für Wechselrichter/Trafostation/ Stromspeicher sowie untergeordneter 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  
Modulausrichtung nach Süden  
Die Summe der Grundflächen der nach Punkt 1 möglichen Nebengebäude, inklusive Stromspeicher, darf einen Wert von insgesamt 80 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Sondergebietsfläche frei wählbar.

**3. Bauweise, Baugrenze** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
- - - Baugrenze

**5. Grünordnung**  
extensiv genutztes Grünland (siehe textliche Festsetzungen 1.8.1)  
E2: Extensivgrünland (siehe textliche Festsetzungen 1.8.2)  
Minimierungsmaßnahme (siehe textliche Festsetzungen 1.8.3)  
Flächenumgrenzung

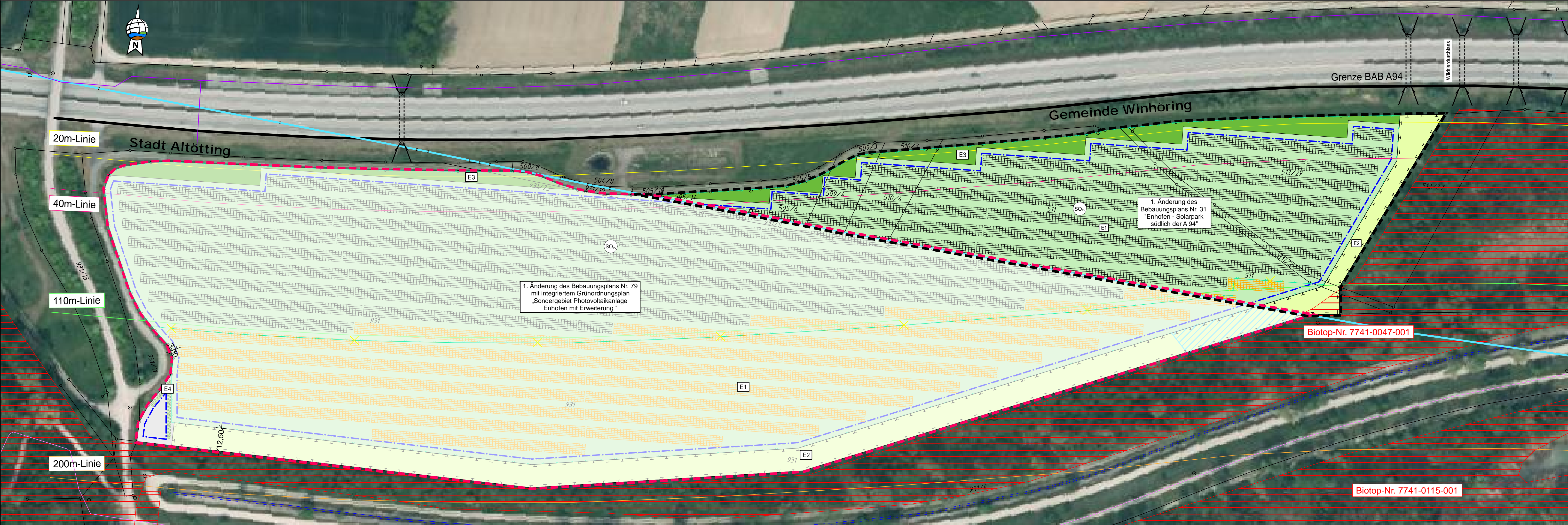
**6. Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Winhöring  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Altötting  
Ausgleichsfläche  
Fläche für Stromspeicher  
Ausgleichsfläche Winhöring

**7. Einfriedung**  
Zaun ohne Sockel, Abstand zum Boden min. 15 cm  
Rückbau Zaun

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE HINWEISE

Gemeindegrenze  
Versorgungsleitung (Weigand Bau GmbH) - nachrichtlich übernehmen  
Bayernwerk Leersdorf - nachrichtlich übernehmen  
Kanal - nachrichtlich übernehmen  
20 m Abstandslinie zur Autobahn  
40 m Abstandslinie zur Autobahn  
110 m Abstandslinie zur Autobahn  
200 m Abstandslinie zur Autobahn  
Flächen der Biotopkartierung  
mögliche Anordnung PV-Module  
mögliche Erweiterung PV-Module  
Wildtierdurchlass

**ZEICHENERKLÄRUNG ÜBERSICHTSPLAN**  
Ausgleichsfläche, Fl.Nr. 1777  
Photovoltaikanlage



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

- Die 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. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... 04.03.2021 ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- 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.
- 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 ..... 09.03.2021 ..... bis ..... 09.04.2021 ..... stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans „Enhofen - Solarpark südlich der A 94“ 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 ..... beteiligt.
- Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans „Enhofen - Solarpark südlich der A 94“ in der Fassung vom ..... 27.04.2021 ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... 10.06.2021 ..... bis ..... 12.07.2021 ..... öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Winhöring hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... 27.07.2021 ..... die Änderung des Bebauungsplans „Enhofen - Solarpark südlich der A 94“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... 27.07.2021 ..... als Satzung beschlossen. Winhöring, den .....
- Ausfertigung: Winhöring, den .....
- Karl Brandmüller, 1. Bürgermeister
- Ausfertigung: Winhöring, den .....
- Karl Brandmüller, 1. Bürgermeister
- Bekanntmachung und Inkrafttreten: Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig (§ 10 Abs. 2 BauGB). Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 26.05.2020 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 der §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Winhöring, den .....
- Karl Brandmüller, 1. Bürgermeister

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

- Der Gemeinderat der Gemeinde Winhöring hat in der Sitzung vom 23.11.2010 (Beschluss Nr. 605) gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans bzw. am 24.04.2018 (Beschluss Nr. 1284) die Verfahrensfortführung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.12.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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 23.12.2019 bis 29.01.2020 beteiligt.
- 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
- Ausfertigung: Winhöring, den 08.05.2020
- Gez. Karl Brandmüller, 1. Bürgermeister
- Ausfertigung: Winhöring, den 08.05.2020
- Gez. Karl Brandmüller, 1. Bürgermeister
- Bekanntmachung und Inkrafttreten: Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig (§ 10 Abs. 2 BauGB). Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 26.05.2020 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 am 26.05.2020 in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 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

### 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Enhofen – Solarpark südlich der A 94“

Gemeinde:	Winhöring	Vorentwurf:	23.02.2021
Landkreis:	Altötting	Entwurf:	27.04.2021
Regierungsbezirk:	Oberbayern	Satzungsbeschluss:	27.07.2021
		Ausfertigung:	

#### Genehmigungsfassung

27.07.2021

#### Übersichtsplan 1 : 25.000

Planunterlagen:  
Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Geoplan, Osterhofen, auf digitaler Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung.  
Untergrund:  
Ausgaben über Rücklüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.  
Nachrichtliche Übermittlungen:  
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.  
Unterbrechung:  
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Erstellt von:  
  
Donau-Gewerkepark 5, 94466 Osterhofen  
FON: 09322 9644-0 FAX: 09322 9644-17  
E-MAIL: info@geoplan-ost.de

Projekt: ENVALIE - SP-Altötting-Winhöring  
Datum: 1. BP-1000, Winhöring, Erweiterung, B.PLT  
P2010154