



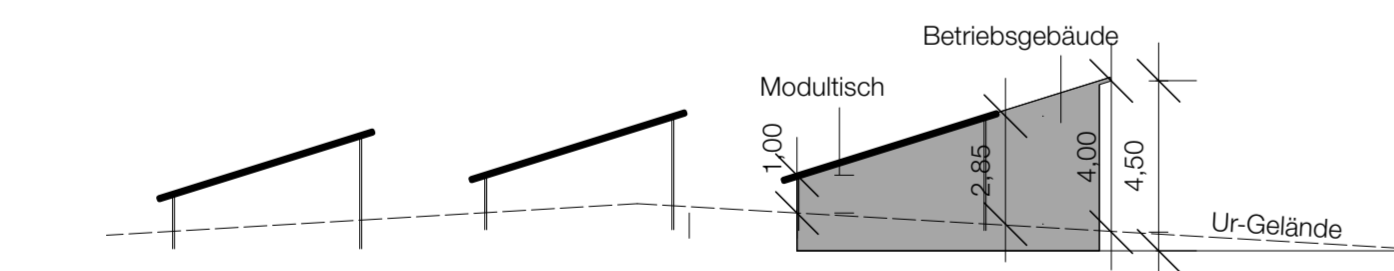
**I. PRÄAMBEL**  
 Die Stadt Pfarrkirchen im Landkreis Rottal-Inn erlässt auf Grund  
 - der §§ 2 Abs. 1,9, 10 Gesetzesbuch (BauGB)  
 - des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)  
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücke (BauNVO)  
 - der Planzeichenverordnung (PlanzV)  
 in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den  
 Bebauungsplan des Sondergebiet "Solarpark Stumm" als Satzung.

**1.1 Räumlicher Geltungsbereich**  
 Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
 Sondergebiet "Solarpark Stumm" ist die Planzeichnung M. 1/500 vom 23.03.2023  
 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung

**1.2 Bestandteile der Satzung**  
 Der Bebauungsplan Sondergebiet "Solarpark Stumm" besteht aus:  
 1) Planzeichnung (M. 1/500) mit zeichnerischen Teil vom 23.03.2023, und  
 den planlichen und textlichen Festsetzungen  
 2) Begründung vom 23.03.2023  
 3) Umweltbericht vom 23.03.2023

Stadt Pfarrkirchen, den .....  
 Wolfgang Beißmann, 1. Bürgermeister

**Prinzipsschnitt Betriebsgebäude / Modultische M. 1/200**



**II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Schema der Nutzungsschablone

SO PV	Art der baulichen Nutzung	
GRZ 0,35	FD, PD max. 15° Dachform und Dachneigung v. Betriebsgebäuden	
WH 4,00	AHmax 4,50 Aufstellhöhe Kollektoren	

**1. Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**1.1 SO** Sonstiges Sondergebiet Anlage zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie (Freiflächen-Photovoltaikanlage) § 11 BauNVO

Zulässig sind:

- Kollektoren mit Unterkonstruktion in fest aufgeständerter Ausführung
- Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung der Anlage dienen
- Einfriedungen

**2. Maß der baulichen Nutzung**

**2.1 GRZ 0,40** Grundflächenzahl GRZ als Obergrenze §§ 17 + 19 BauNVO

**2.2 WH 4,00** Maximal zulässige Wandhöhe in Metern für Betriebsgebäude, gemessen ab Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand 8m für Kameramasten zulässig § 18 BauNVO

**AHmax 4,50** Maximal zulässige Aufstellhöhe in Metern für Kollektoren, gemessen ab Oberkante des natürlichen Geländes bis zum höchsten Punkt der Anlage § 18 BauNVO

**3. Baugrenzen, Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO

**3.1 Baugrenze** § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Innerhalb dieser Baugrenzen ist die Aufstellung der Kollektoren sowie die Errichtung von Betriebsgebäuden (Trafo-/ Wechselrichterstationen) zulässig. Innerhalb der Baugrenzen dürfen Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung der Anlage dienen (Trafo, Wechselrichter, Übergabestation, Stromspeicher, Wartungsgebäude) mit einer Gesamtgrundfläche von maximal 120 qm errichtet werden. Außerhalb der Baugrenzen sind Neben- anlagen und bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

**3.2 Dachform** Die zulässigen Dachformen mit den zulässigen Dachneigungen für Betriebsgebäude

**FD** Flachdach  
**PD** Pultdach mit zulässiger Dachneigung v. max. 15° (=Neigung der Modultischreihen)

**4. Grünordnung** § 9 Abs. 1 Nr. 15 + 20 BauGB

**4.1** Eingrünung s. III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Punkt 3ff.

**4.2** extensiv genutzte Wiesenflächen

**5. Sonstige Festsetzungen**

**5.1** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB

**5.2** Zu- und Ausfahrt zur Photovoltaikanlage § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**5.3** Einfriedung und Toranlage s. III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen s. Punkt 2.1

**6. Darstellungen und Nachrichtliche Übernahmen**

**6.1** Digitale Flurkarte mit amtlichen Grenzen u. Höhenlinien  
 Datenquelle: Geodaten Online

**6.2** Bestehende Gebäude lt. Flurkarte m. Umgrenzungslinie

**6.3** Grenzabstand Bepflanzung n. Art. 47 AGBGB

**6.4** Regelbemassung

**6.5** PV-Modulreihen / Belegungsplan

**6.6** Zufahrt- und Pflegeweg in Kies-/Schotterbauweise

**III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

**1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

**1.1 Konstruktion der Photovoltaikanlage**  
 Die Module sind ausschließlich reflexionsarm in aufgeständerter Weise zu errichten. Für die maximalen Höhen über Gelände ist die Festsetzung Punkt 2.2 maßgebend. Als Fundamentierungen sind Erdschrauben, Erdbohrdübel, eingerammte oder eingedrehte Stahlstützen zulässig. Die Gründungstiefe ist abhängig von der Art der Fundamentierung und der Bodenbeschaffenheit. Alle Metallteile der Unterkonstruktion sind mit gedecktem Farbton gestrichen oder verzinkt sowie Schwermetallfrei auszuführen.

**1.2 Betriebsgebäude**  
 Als Betriebsgebäude sind vor Ort errichtete Gebäude oder Gebäude in Fertigleibauweise zulässig. Die Außenwände sind als mit gedeckten Farben gestrichene oder mit Holzschalung verkleidete Flächen herzustellen. Grelle Farben sowie glänzende Materialien sind unzulässig.

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind der Nutzungsschablone zu entnehmen.  
 Die zulässigen Dacheindeckungen sind:  
 - Dachziegel oder Betondachsteine, matt, in Braun- oder Rottönen  
 - Blechdachdeckungen grau oder rot mit matter Oberfläche  
 - Flachdächer sind als Folendächer, in hellem Grauton, als Gründach oder als Flachdach mit Kiesaufkast zulässig.

**1.3 Transformatoren**  
 Transformatoren sind in flüssigkeitsdichten, feuerfesten Wannen aufzustellen.

**2. Gestaltung der Außenanlagen**

**2.1 Einfriedungen**  
 Einfriedungen sind innerhalb der Einfriedungsgrenzen in Form von Maschen- drahtzäunen oder verzinkten Industriezäunen aus Doppelstabmatten mit Obersteigenschutz zulässig. Die maximale Zaunhöhe beträgt 2,50 Meter. Als Gründung sind ausschließlich Punktfundamente für die Pfosten oder eingerammte Konstruktionen zulässig. Durchgehende Zaunfundamente sind unzulässig. Zaunsockel dürfen nicht über die natürliche Geländeoberkante herausragen. Die Einzäunung muss so ausgeführt werden, dass sie keine Barrierewirkung für Kleinsäuger, Niederwild, Amphibien und Reptilien hat. Auf einen Bodenabstand des Zauns von mindestens 15 cm und die ausreichende Maschenweite im bodennahen Bereich ist zu achten.

**2.2 Gelände**  
 Der natürliche Geländeverlauf ist weitestgehend zu erhalten. Abgrabungen und Abhöschungen sind im Bereich der Aufstellfläche der Nebenanlagen in dem Maße zulässig, soweit sie für die Errichtung oder Aufstellung der Betriebsgebäude technisch erforderlich sind.

**2.3 Art der Flächenbefestigung**  
 Die Zufahrt sowie der erforderliche Pflegeweg ist mit wasserdurchlässigen Materialien (wassergebundene Decke, Schotterrasen) zu befestigen. Dabei ist sicherzustellen, dass Fahrzeuge mit einer Achslast von 10 Tonnen und ein Gesamtgewicht von 16 Tonnen den Weg schadlos befahren können.

**2.4 Werbeanlagen**  
 Eine Werbeanlagen ist nur in Form einer freistehenden Informationstafel am Betriebsgebäude zulässig. Die Ansichtsfläche darf nicht mehr als 2 qm betragen. Eine Beleuchtung der Werbeanlage und grelle Farben sind nicht gestattet.

**3. Grünordnung**

**3.1 Allgemeine Planfestsetzungen zur Grünordnung**  
 Bei allen Ansaaten und Anpflanzungen ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial zu verwenden. Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des Bund Deutscher Baumschulen (BDB) entsprechen.  
 Die Pflanzung der Gehölze muss unmittelbar auf die Fertigstellung der Freiflächen PV folgende Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.  
 Die Pflanzungen sind durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.  
 Die Ansaaten sind aus RegioSaat des Naturraums LRT 6510 "Magere Flachland-Mähwiesen" herzustellen. Die Flächen sind nach Aufstellung der Modulreihen und Anpflanzung der Gehölzpflanzungen anzusäen.  
 Die Pflanzungen sind durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.

**3.2 Grünflächen - Kompensationsflächen n. Biotopwertliste (s. Anlage Umweltber.)**

**3.2.1 (G) Extensiv genutzte magere Flachland-Mähwiese LRT 6510**  
 Innerhalb der Modul-Aufstellfläche / Baugrenze, mit einer Flächengröße von ca. 4.600 qm, ist eine Wiesenstruktur anzusäen. Das Entwicklungsziel entspricht dem Lebensraumtyp LRT 6510.  
 Anlage: Nach Errichtung der Modultischreihen und Pflanzung der Bäume und Hecken ist der vorhandene Oberboden durch Fräsen aufzulockern. Danach ist die Ansaat entweder über Saatgut oder Mulchsaat herzustellen. Alternative Anlagen wie Aushaagerung der Fläche mit Zwischenfrüchten ist in Abstimmung mit dem Landschaftspflegeverband Rottal-Inn zu koordinieren  
 Pflege: In Abhängigkeit von der Vegetationsentwicklung, ist die Wiese 2-3 mal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzuführen. Die Erstmahd darf nicht vor dem 15.06. jeden Jahres erfolgen. Bei jeder Mahd sind wechselnde Bracheanteile von 5% der Gesamtfläche vorzusehen. Alternativ zur Mahd, ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Rottal-Inn eine Beweidung möglich.  
 Untersagung: Es ist nicht erlaubt die Wiesenflächen zu düngen oder mit Spritzmitteln zu behandeln.

**3.2.2 (G) Anlage einer 1-2 reihigen freiwachsenden mesophilen Hecke**  
 Umgrenzend der Freiflächen Photovoltaikanlage ist eine 1-2 reihige freiwachsende Gehölzhecke zu pflanzen. Pflanzqualität n. Punkt 3.1; Sträucher als v.Str. 60-100 cm (v.Str. = verpflanzter Strauch) zu verwendende Arten siehe Punkt 3.2.3.  
 Anlage: Die Anpflanzung hat auf örtlich vorhandenem Substrat zu erfolgen. Der Pflanzabstand in der Reihe von 2,00m und ein Reihenabstand von 1,50m ist einzuhalten. Die Hecke ist einreihig anzulegen bei einer Breite von < 3,00m; zweireihig bei einer Breite von <= 5,00m  
 Pflege: Nach Anlage der Gehölzpflanzungen ist diese dauerhaft zu pflegen, zu unterhalten und es sind ausgefallene Gehölze zu ersetzen. Entwicklungsschnitte der Hecke sind zugelassen. Der entstehende Krautsaum ist extensiv zu pflegen.  
 Untersagung: Der Rückschnitt der Gehölze wird untersagt. Die Behandlung mit Pflanzenschutzmitteln und das Düngen der Flächen wird untersagt.

**3.2.3 Pflanzliste mesophile Hecke**

Sträucher	%-Anteil in der Pflanzung	
Acer campestre	- Feld-Ahorn	10%
Carpinus betulus	- Gew. Hainbuche	5%
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	10%
Cornus mas	- Kornelkirsche	10%
Corylus avellana	- Hasel	5%
Euonymus europ.	- Gew. Pfaffenhütchen	5%
Ligustrum vulgare	- Gew. Liguster	15%
Lonicera xylosteum	- Gew. Heckenkirsche	5%
Rosa multiflora	- Vielblütige-Rose	10%
Rosa canina	- Hunds-Rose	10%
Salix purpurea	- Purpur-Weide	10%
Viburnum opulus	- Wasser-Schneeball	5%

**3.3 Schutz des Oberbodens**  
 Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3); eine Zwischenbegrünung mit Leguminosen ist vorzunehmen.

**IV. Zusätzliche Festsetzungen**

**4.1 Niederschlagswasser**  
 Das von den Dachflächen der Betriebsgebäude ablaufende Oberflächenwasser ist vor Ort der Versickerung zuzuführen. Durch die Modulauflage wird die Regenwasser- menge nicht erhöht bzw. die Zunahme der Abflussgeschwindigkeit auf der Modulfäche verursacht keine Erhöhung der Regenwassermenge, die abgeleitet werden soll.

**4.2 Nachnutzung**  
 Nach erreguliger Aufgabe der Nutzung der PV-Anlage (Wegfall der Stromspeisung) sind sämtliche Anlagenteile (PV-Module, Ständer, Fundamente, Einfriedung) innerhalb von 6 Monaten vollständig abzubauen, ordnungsgemäß zu verwerten bzw. entsorgen und der ursprüngliche Zustand des Geländes ist wiederherzustellen, so dass es in der Folge wieder landwirtschaftlich genutzt werden kann.

**4.3 Nutzungen im Umgriff des Geltungsbereiches**  
 Im Rahmen einer ordnungsgemäßen land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung angrenzender Flächen kann es zu schädlichen Einwirkungen auf die PV-Anlage kommen (Staub, Düngemittel, Branntkalk, Steinschlag, Baumwurf, herabfallende Baumteile). Diese sind entschädigungslos zu dulden. Der Vorhabenträger hat gegenüber den Eigentümern der angrenzenden Land- und Forstwirtschafts- flächen schriftliche Haftungsausschluss-Erklärungen bezüglich möglicher Personen-, Sach- und Folgeschäden abzugeben. Auf die Art. 47ff. der AGBGB werden hingewiesen.

**4.4 Brandschutz Löschwasserversorgung und Löschwassermenge:**  
 Die Löschwasserversorgung und Menge ist mit einem Zeitanatz und einer Verfügbarkeit von mindestens 2 Stunden, entsprechend der aktuell gültigen Fassung der Technischen Regel Arbeitsblatt W405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" nachzuweisen. Zum Bauantrag ist eine schriftliche Bestätigung beizubringen, die die Belange des Brandschutzes und die Versorgung abschließend behandelt.  
**Zugänge, Zufahrten, sowie Rettungswege und Flächen für die Feuerwehr:**  
 Angaben zu Zugängen, Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der Art. 5 und Art. 31 der BayBO in Verbindung mit den aktuellen Technischen Baubestimmungen hier Ziff. A.2.1.1 in Verbindung mit der Anlage A.2.2.1/1/1 "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" sowie der DIN 14090 dem Bauantrag hinzuzufügen.

**4.5 Reinigung der Anlagenteile und Modulfächen**  
 Alle Modulfächen und Anlagenteile dürfen ausschließlich mit Wasser gereinigt werden.

**V. Hinweise**

- Gemäß Art. 6b Abs. 7 Satz 4 BayNatSchG sind die Ausgleichsflächen von der Stadt Pfarrkirchen an das Landesamt für Umwelt zu melden.
- Bei Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom Deutschland GmbH muss vor Anlagenerstellung rechtzeitig eine Abstimmung mit diesem Versorger stattfinden.
- Bei Beweidung der Flächen ist darauf zu achten, dass die Stromkabel so angebracht sind dass sich die Tiere nicht verletzen können.
- Der Schutzzonenbereich bestehender Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH beträgt bei Aufgrabungen 0,5m links und rechts der Leitung. Mind. 3 Monate vor Baubeginn ist eine Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH vorzunehmen.
- Bei der Umsetzung wird empfohlen den "Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung

**STADT PFARRKIRCHEN**

Bebauungsplan Nr. 6102-99 - "Solarpark Stumm"  
 Fl.Nr. 825; Gemarkung Waldhof; Stadt Pfarrkirchen



Verfahrensvermerke zur Bebauungsplan m. integr. Grünordnungsplanung der Stadt Pfarrkirchen

- Aufstellungsbeschluss vom .....  
 ortsüblich bekannt gemacht am ..... (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
  - Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Entwurf vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... durch ortsbliche Bekanntmachung, Zeitungsanzeige und Anschreiben der betroffenen Grundstücksnachbarn (§ 3 Abs. 1 BauGB)
  - Frühzeitige Unterrichtung der Behörden / Träger öffentlicher Belange zum Entwurf vom ..... bis ..... (§ 4 Abs. 1 BauGB)
  - Öffentliche Auslegung des Entwurfes samt Begründung vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... (auch auf Internet-Homepage der Stadt Pfarrkirchen); bekannt gemacht am ..... (§ 3 Abs. 2 BauGB)
  - Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf vom ..... bis .....
  - Feststellungsbeschluss am ..... für den Bebauungsplan in der Genehmigungs- fassung vom .....
- Pfarrkirchen, den ..... (S)
- ..... (Beißmann, Erster Bürgermeister)
- g) Vorstehende Verfahrensvermerke werden bestätigt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
- Pfarrkirchen, den ..... (S)
- ..... (Beißmann, Erster Bürgermeister)
- h) Bekanntmachung der Genehmigung am .....  
 Der Vorhabenbezog. Bebauungsplan ist damit wirksam geworden (§ 6 Abs. 5 BauGB)
- Pfarrkirchen, den ..... (S)
- ..... (Beißmann, Erster Bürgermeister)

Hinweis: Der Bebauungsplan mit Begründung wird bei der Stadt Pfarrkirchen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung (§ 214 BauGB) sowie die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

**GENEHMIGUNGSFASSUNG VOM 26.10.2023**

Planinhalt: Bebauungsplan Nr. 6102-99 "Solarpark Stumm" M. 1/500

Auftraggeber: STADT PFARRKIRCHEN  
 vertr. durch Hr. 1. BGM Wolfgang Beißmann  
 Stadtplatz 2

Hr. Wolfgang Beißmann, 1. Bürgermeister 84347 Pfarrkirchen

Planfertiger: **AR** Achim Ruhland  
 Landschaftsarchitektur  
 Stadtplaner  
 J.von-Eichendorff Str. 37  
 PLZ : 94428 Eichendorf  
 FON : 0151 / 124 087 13  
 MAIL : info @ ar-land . de