

**VORHABENBEZ. BEBAUUNGSPLAN M. INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN  
"SO Solarpark Hofkirchen Nord"**

Fl.Nr. 2785; Gemarkung Hofkirchen; Gemeinde Laberweinting



M. 1/1000

**I. PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Laberweinting im Landkreis Straubing-Bogen erlässt auf Grund  
- der §§ 2 Abs. 1.9, 10 Baugesetzbuch (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 mit integrierter Grünordnungsplanung des "SO Solarpark Hofkirchen Nord" als Satzung.

**1.1 Räumlicher Geltungsbereich**  
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan  
"SO Solarpark Hofkirchen Nord" ist die Planzeichnung M. 1/1000 vom .....  
maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung

**1.2 Bestandteile der Satzung**  
Der Bebauungsplan "SO Solarpark Hofkirchen Nord" besteht aus:  
1) Planzeichnung (M. 1/1000) mit zeichnerischen Teil vom ....., und  
den planlichen und textlichen Festsetzungen  
2) Begründung vom .....  
3) Umweltbericht vom .....

Gemeinde Laberweinting, den .....  
Johann Grau, 1. Bürgermeister

**II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

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

Zulässig sind:

- Kollektoren mit Unterkonstruktion in fest aufgeständerter Ausführung
- Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung der Anlage dienen
- Einfriedungen
- Anlagen zur Speicherung v. Strom

**2. Maß der baulichen Nutzung**

**2.1 GRZ 0,50** Grundflächenzahl GRZ als Obergrenze § 17 + 19 BauNVO

**2.2 WH 3,00** Maximal zulässige Wandhöhe in Metern für Betriebsgebäude, gemessen ab Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand § 18 BauNVO

**AH 3,50** 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) mit einer Gesamtgrundfläche von maximal 75 qm errichtet werden. Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen 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 mit max. 3° Neigung

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

**4.1** Private Grünfläche - Eingrünung s. III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Punkt 3ff.

**4.2** Ausgleichsflächen s. Punkt III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Punkt 3ff. - 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 Datenquelle: Geodaten Online

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

**6.3** Grenzabstand Bepflanzung n. Art. 48 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 in aufgeständerter Montage zu installieren. Es sind schwermetalfreie Module zu verwenden.  
Für die maximalen Höhen über Gelände ist die Festsetzung Punkt 2.2 maßgebend.  
Als Fundamentierungen sind Einschrauben, Erdbohrdübel, eingearmmte 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 auszuführen.

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

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind der Nutzungsschablonen zu entnehmen.  
Die zulässigen Dacheindeckungen sind:  
- Dachziegel oder Betondachsteine, max. in Braun- oder Rottönen  
- Blechdacheindeckungen grau, mit matter Oberfläche  
- Flachdächer sind als Foliendach, in hellem Grauton, als Gründach oder als Flachdach mit Kiesauflast zulässig.

**2. Gestaltung der Außenanlagen**

**2.1 Einfriedungen**  
Einfriedungen sind innerhalb der Einfriedungsgrenzen in Form von Maschendrahtzäunen oder verzinkten Industriezäunen aus Doppelstrahlblech mit Übersteigenschutz zulässig. Die maximale Zaunhöhe beträgt 2,00 Meter. Als Gründung sind ausschließlich Punktfundamente für die Pfosten oder eingearmmte Konstruktionen zulässig. Durchgehende Zaunfundamente sind unzulässig. 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. Die Zaunflächen sind zu vordergrünen.

**2.2 Gelände**  
Der natürliche Geländeverlauf ist weitestgehend zu erhalten. Abgrabungen und Abschlüpfungen 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 wasserundurchlässigen Materialien (wassergebundene Decke, Schotterrasen) zu befestigen. Die privaten Verkehrsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Fahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10t, und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16t, befahren werden können.

**2.4 Werbeanlagen**  
Eine Werbeanlage ist nur in Form einer Informationstafel zulässig. Die Ansichtstafel darf nicht mehr als 4 qm betragen. Höhe max. 3m. 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 in der 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 anzusehen.  
Die Pflanzungen sind durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.

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

**3.2.1 (A) Extensiv genutzte magere Flachland-Mähwiese LRT 6510**  
Innerhalb der Modul-Aufstellfläche / Baugrenze mit einer Flächengröße von ca. 67.172 qm, ist eine Wiesenstruktur anzusehen. Das Entwicklungsziel entspricht dem Lebensraumtyp LRT 6510.

Anlage: Nach Errichtung der Modulreihen 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 Aushagerung der Fläche mit Zwischenfrüchten ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Rottal-Inn zu koordinieren

Pflege: In Abhängigkeit von der Vegetationsentwicklung, ist die Wiese 2-3 mäßig im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren. Die Erstmahd darf nicht vor dem 15.06. jeden Jahres erfolgen. Bei jeder Mahd sind wechselnde Bruchanteile 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 (A) Ausgleichsfläche - Anlage einer 2 reihigen freiwachsenden mesophilen Hecke**

Nach Planzeichen auf 5.405 qm ist eine 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 1,50m ist einzuhalten. Die Hecke ist zweireihig anzulegen 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. Entwicklungsschritte 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	10%
Carpinus betulus	5%
Cornus sanguinea	10%
Cornus mas	10%
Corylus avellana	5%
Euonymus europ.	5%
Ligustrum vulgare	15%
Lonicera xylosteum	5%
Rosa multiflora	10%
Rosa canina	10%
Salix purpurea	10%
Viburnum opulus	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 Modulaufträge wird die Regenwassermenge nicht erhöht bzw. die Zunahme der Abflussgeschwindigkeit auf der Modulfäche verursacht keine Erhöhung der Regenwassermenge, die abgeleitet werden soll.

**4.2 Bodendenkmäler**  
Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler aufgefunden, ist unverzüglich das LRA Straubing-Bogen als Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dieser Anzeigepflicht unterliegen sowohl der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks als auch der Unternehmer und der verantwortliche Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

**4.3 Nachnutzung**  
Nach endgültiger Aufgabe der Nutzung der PV-Anlage (Wegfall der Stromspeisung) sind sämtliche Anlagenteile (PV-Module, Ständer, Fundamente, Gebäude, 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.

**4.4 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 Forstwirtschaftsflächen schriftliche Haftungsausschluss-Erklärungen bezüglich möglicher Personen-, Sach- und Folgeschäden abzugeben.

**4.5 Brandschutz**  
**Löschwasserversorgung und Löschwassermenge:**  
Die Löschwasserversorgung und Menge ist mit einem Zeitanlass 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 behandeln.  
**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.

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

**4.7 Lärmimmissionen:**  
Durch die Wechselrichter und Trafostationen sind Lärmimmissionen nicht auszuschließen. Daher ist bei der Planung darauf zu achten, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärmimmissionen an den umliegenden Immissionsorten auftreten können. Die entsprechenden Immissionsrichtwerte nach Ziffer 6.1 der TA Lärm sind zu gewährleisten.  
Die Anforderungen im "Merkblatt zum Schutz gegen Baulärm" und "Merkblatt zur Staubminderung bei Baustellen" sind einzuhalten.

**4.8 Altlasten**  
Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Sollten dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, sind das Landratsamt Straubing-Bogen und das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen.

**V. Hinweise**

- Gemäß Art. 6b Abs. 7 Satz 4 BayNatSchG sind die Ausgleichsflächen von der Gemeinde Laberweinting an das Landesamt für Umwelt zu melden.
- Bei Beweidung der Flächen ist darauf zu achten, dass die Stromkabel so angebracht sind dass sich die Tiere nicht verletzen können.
- Bei der Umsetzung wird empfohlen den "Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen" des LfU zu berücksichtigen.
- Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner / ihrer Nutzung zuzuführen.

**GEMEINDE LABERWEINTING**



Vorhabenbezogener

Bebauungsplan m. int. Grünordnungsplanung

"SO Solarpark Hofkirchen Nord"

Fl.Nr. 2785

Gemarkung Hofkirchen, Gemeinde Laberweinting

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung der Gemeinde Laberweinting

- a) Aufstellungsbeschluss vom .....  
ortsblich bekannt gemacht am ..... (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
- b) Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Entwurf vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... durch ortsbliche Bekanntmachung. (§ 3 Abs. 1 BauGB)
- c) Frühzeitige Unterrichtung der Behörden / Träger öffentlicher Belange zum Entwurf vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- d) Öffentliche Auslegung des Entwurfes samt Begründung vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... (auch auf Internet-Homepage der Gemeinde Laberweinting); bekannt gemacht am ..... (§ 3 Abs. 2 BauGB)
- e) Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Bebauungsplanentwurf vom ..... bis .....
- f) Satzungsbeschluss am ..... für den Bebauungsplan in der Genehmigungs-fassung vom .....

Laberweinting, den ..... (S)

..... (Grau, Erster Bürgermeister)

g) Vorstehende Verfahrensvermerke werden bestätigt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Laberweinting, den ..... (S)

..... (Grau, Erster Bürgermeister)

h) Bekanntmachung der Genehmigung am .....  
Der Vorhabenbezog. Bebauungsplan ist damit wirksam geworden (§ 6 Abs. 5 BauGB)

Laberweinting, den ..... (S)

..... (Grau, Erster Bürgermeister)

Hinweis: Der Bebauungsplan mit Begründung wird bei der Gemeinde Laberweinting 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.

**VORENTWURFSFASSUNG VOM 02.12.2024**

**Planinhalt** Bebauungsplan m. integr. Grünordnungspl. M. 1/1000;

**Auftraggeber** GEMEINDE LABERWEINTING  
vertr. durch Hr. 1. BGM Johann Grau  
Landshuter Straße 32

84082 Laberweinting

Unterschrift 1. Bürgermeister Johann Grau

**Planverfasser**



Unterschrift Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Achim Ruhland

**AR**  
Achim Ruhland  
- Landschaftsarchitekt

Stadtplaner

J.-von-Eichendorff Str. 37

PLZ : 94428 Eichendorf

FN : 0151 / 124 087 13

MAIL : info@ar-land.de