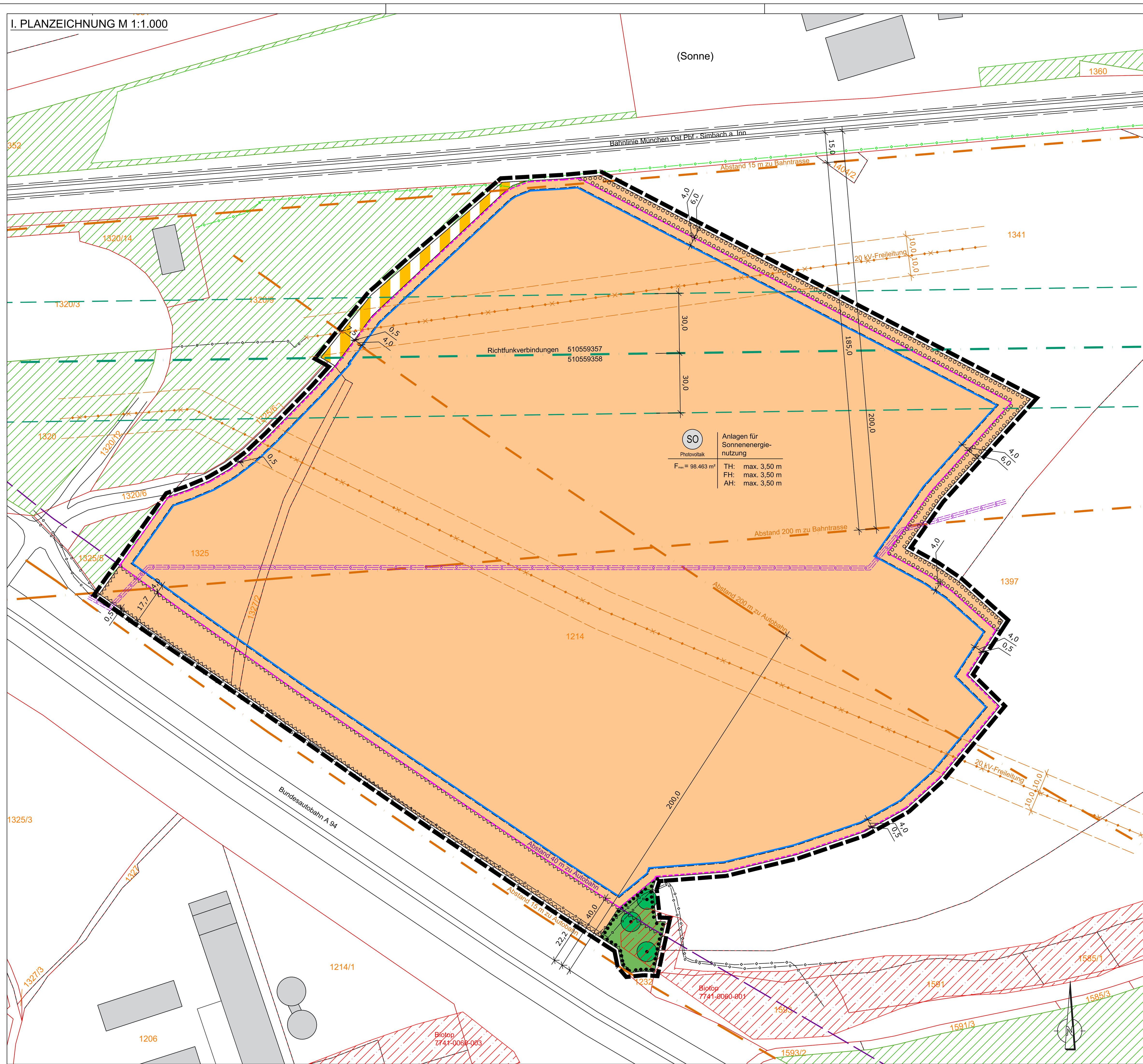
I. PLANZEICHNUNG M 1:1.000



Präambel

Die Gemeinde Winhöring im Landkreis Altötting erlässt auf Grund

- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 41 mit integrierter Grünordnung "Hart - Solarpark nördlich der A 94" als Satzung.

§1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 mit integrierter Grünordnung "Hart - Solarpark nördlich der A 94" ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom 26.07.2022 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 41 mit integrierter Grünordnung "Hart - Solarpark nördlich der A 94" besteht aus:

1) Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom 26.07.2022, Übersichtslageplan und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
2) Begründung mit Umweltbericht vom 26.07.2022
3) Anlage 1: Überprüfung auf Vorkommen von Bodenbrütern vom 25.06.2021, Büro für Ornitho-Ökologie Dr. Richard Schlemmer, Regensburg
4) Anlage 2: Kurzgutachten - Blendung vom 21.04.2022, Zehdorfer Engineering GmbH, A-Klagenfurt

Winhöring, den ....

....
Karl Brandmüller, 1. Bürgermeister

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO
SO für Anlagen für Sonnenenergienutzung

2.0 BAUWEISE, BAUGRENZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

2.1 Baugrenze

3.0 VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

3.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -
hier: Feld- und Waldweg, öffentlich

4.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkante maßgebend)

4.2 Anbauverbotszone, ab Fahrbahnrand von der Bundesautobahn A 94 von 40 m (§ 9 FStrG)

5.0 GRÜNFLÄCHEN
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

5.1 private Grünflächen

6.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzung einer 2-reihigen freiwachsenden Gehölzhecke aus Sträuchern aus autochthonem Pflanzmaterial nach Artenliste Punkt IV.4.2 auf 75% der gesamten Länge.

6.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

6.3 zu erhaltende Einzelbäume

7.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

7.1 Flurstücksgrenze

7.2 1214 Flurstücksnummer

7.3 Bestandsgebäude

7.4 bestehenden Ökofläche (Quelle Ökoflächenkataster BayernAtlas 11/2020)

7.5 amtlich kartiertes Biotop (Quelle Biotopkartierung FinWeb - WebGis 11/2020)

8.0 HINWEISE

8.1 5,0 Bemaßung

8.2 geplanter Zaun

8.3 A 94 Darstellung der Fahrbahnkanten der Bundesautobahn A 94 (digitalisiert aus Luftbild)

8.4 Bahnlinie Darstellung der Gleistrasse mit Schotterbett (Schienenweg) Bahnlinie München Ost Pbf - Simbach a. Inn (digitalisiert aus Luftbild)

8.5 Trasse für Freiflächen-Photovoltaik nach der Gesetzesnovelle § 37 EEG 2021: zwischen 15 m und 200 m ab äußerem Fahrbahnrand der Autobahn bzw. des Schienenweges

8.6 Darstellung der Anbauverbotszone von 40 m ab Fahrbahnrand von der Bundesautobahn A 94 (§ 9 FStrG)

8.7 Darstellung der Richtfunkverbindungen 510559357 und 510559358 (Telefónica Germany GmbH & Co. OHG) mit beidseitigem horizontalem Schutzkorridor von je 30,0 m und vertikalem Schutzabstand von mind. +/- 15,0 m zur Mittellinie

8.8 elektrische Mittelspannungsleitung, erdverlegte Kabel, mit beidseitigem 0,5 m Schutzzonenbereich (Bayernwerk Netz GmbH)

8.9 Darstellung der geplanten Trasse der umzulegenden elektrischen Mittelspannungsleitung, erdverlegte Kabel, mit beidseitigem 0,5 m Schutzzonenbereich
(Bayernwerk Netz GmbH)

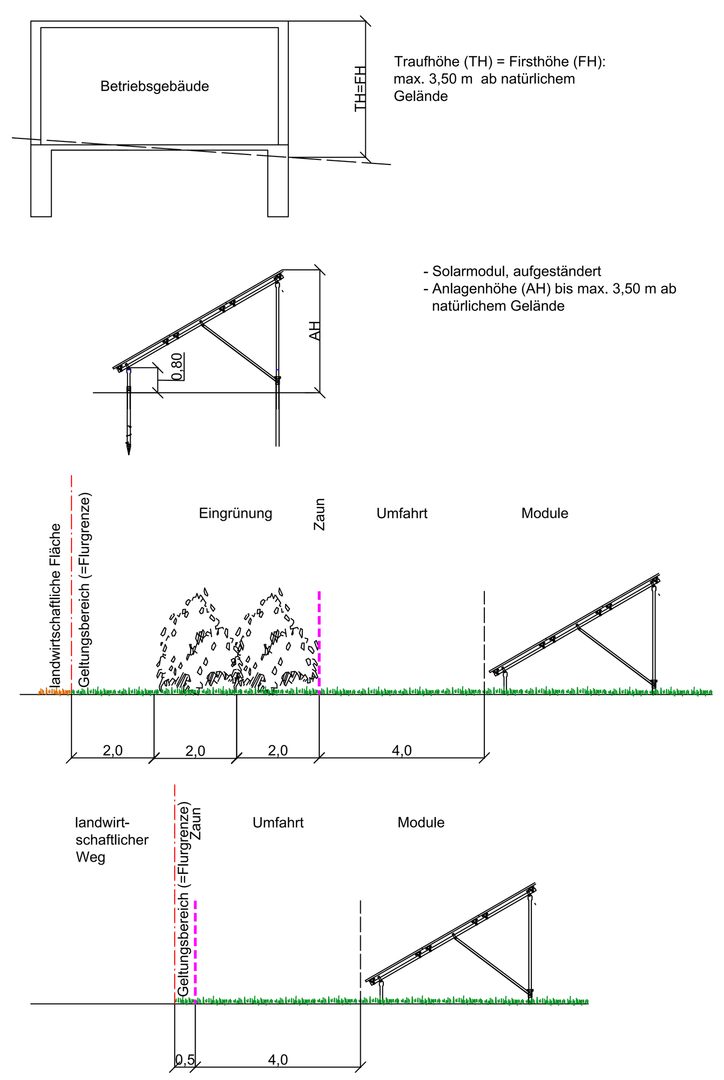
8.10 Darstellung der geplanten Trasse der umzulegenden elektrischen Mittelspannungsleitung, erdverlegte Kabel, mit beidseitigem 1,0 m Schutzzonenbereich
(Kommunale Energienetze Inn-Salzach GmbH & Co. KG)

8.11 nachrichtliche Darstellung der umzuverlegenden bzw. zurückzubauenden Trasse der elektrischen Mittelspannungsfreileitung, mit beidseitigem 10,0 m Schutzzonenbereich (neue unterirdische Trasse sh. Punkt II.8.9) (Bayernwerk Netz GmbH)

8.12 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bezeichnung
Fmax = max. überbaubare Grundfläche für Module und die notwendigen Betriebsanlagen in Quadratmeter	TH: max. Traufhöhe Betriebsgebäude FH: max. Firsthöhe Betriebsgebäude AH: max. Anlagenhöhe Modul

8.13 Regelschnitte



III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie nach § 11 Abs. 2 BauNVO

1.1.2 Innerhalb der Baugrenze im Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

a) Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen, insgesamt mit einer maximalen überbauten Grundfläche von 400 m².
Die Betriebsgebäude dürfen nur außerhalb der Anbauverbotszone für Hochbauten (40 m gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Bundesautobahn A 94) errichtet werden. Die Anzahl dieser Betriebsgebäude ist auf max. 15 Einzelgebäude mit jeweils max. 30 m² Grundfläche zu begrenzen.
b) Solarmodule (Photovoltaikanlagen) in einer maximalen Höhe (AH) von 3,50 m ab natürlichem Gelände. Der Abstand des Moduls zum Boden muss mindestens 0,80 m betragen. Der Abstand zwischen den Modulreihen muss mind. 3,0 m betragen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, §19, § 20 BauNVO)

1.2.1 Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus der in der Planzeichnung festgesetzten Grundfläche, sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen.

1.2.2 Maßgebend für die zulässigen Gebäudehöhen sind die Festsetzungen in der Schablone. Trauf- und Firsthöhen werden von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand gemessen.

1.2.3 Maßgebend für die zulässigen Höhen sonstiger baulicher Anlagen (Solarmodule) sind die Festsetzungen in der Schablone. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Anlagenhöhen ist die Oberkante des natürlichen Geländes.

2.0 EINFRIEDUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

2.1 Art und Höhe

Maschendrahtzaun, Stabgitterzaun
Es ist ein Zaun in einer Höhe von max. 2,50 m ab OK natürlichem Gelände zulässig.

2.2 Abstände

Die Zaunanlage ist von öffentlichen Erschließungsflächen und von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mind. 50 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunlinie).

2.3 Zaunsockel

Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen zulässig; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Boden-freiheit von mind. 15 cm einzuhalten.

2.4 Anbauverbotszone

Die Anbauverbotszone der Bundesautobahn A 94 ist von Umzäunungen freizuhalten.

3.0 NICHT ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i. S. des § 14 BauNVO unzulässig.

4.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH ART. 81 BayBO

4.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

- Aussenwände von Gebäuden sind als holzverschalte oder verputzte, mit gedeckten Farben gestrichene Flächen herzustellen.
- Aufständerungen von Solarmodulen sind aus Holz oder Metall herzustellen. Die Gründung hat mit Einzelfundamenten zu erfolgen.
- Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserdurchlässig als Schotterrasenflächen zu befestigen.

4.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nicht zulässig.
Zulässig sind ausschließlich anlagenspezifische Informationstafeln an den Zufahrtstoren und Betriebsgebäuden bis zu einer Ansichtsfläche von je max. 1 m², sofern diese nicht vom öffentlichen Verkehrsraum der Bundesautobahn A 94 sichtbar sind.

4.3 Aufschüttungen, Abgrabungen

Der bestehende Geländeverlauf ist zu erhalten. Ausnahmen im Bereich geplanter Zufahrten.

5.0 WASSERWIRTSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

5.1 Auf den Grundstücksflächen anfallendendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes flächig zu versickern.

6.0 NACHFOLGENUTZUNG

6.1 Nach endgültiger Aufgabe der Photovoltaiknutzung sind alle Anlagenteile und Betriebsgebäude abzubauen und der ursprüngliche Zustand des Geländes wieder herzustellen. Die Fläche wird wieder ihrer ursprünglichen Nutzung (landwirtschaftliche Ackerfläche) zugeführt.
Ebenso sind die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nur in dem Zeitraum der Nutzung zu unterhalten und rechtlich zu sichern.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Allgemeines

Die privaten Vegetationsflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Ausbleibende Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme /-beginn der Anlage fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.

Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV.4.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.
Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m².

Pflanzqualitäten:	Bäume II.Ordnung:	Hochstamm, 3xv., STU 12 - 14 cm oder Heister, 2xv., 150 - 200 cm
	Sträucher:	2xv., 100 - 150 cm bzw. 60 - 100 cm

2.0 FESTSETZUNGEN WIESENFLÄCHEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

2.1 Entwicklungsziel "Extensive Grünflächen"
Die offenen Bereiche sind als extensive Grünfläche zu entwickeln und zu nutzen.

2.2 Ansaat

Innerhalb der eingezäunten Fläche sind die offenen Bereiche mit autochthonem Saatgut anzusäen. Für die Ansaat der Wiesenfläche ist eine Mischung aus regionalem Wildgräser- und Wildstauden-Saatgut aus der Herkunftsregion 16 zu verwenden.

2.3 Pflegemaßnahmen

Die offenen Bereiche innerhalb der eingezäunten Wiesenfläche sind im Wechsel 1-mal bzw. 2-mal im Jahr zu mähen (Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm). Die erste Mahd darf nicht vor dem 15.06. und die zweite Mahd nicht vor dem 01.09. erfolgen.
Das Mähgut ist abzufahren.
Mulchen ist unzulässig.
Alternativ zur 1- bis 2-schürigen Mahd kann eine extensive Beweidung erfolgen.
Die Beweidung ist auf 1,2 Großvieheinheiten (GV) pro Hektar und Jahr begrenzt.

Der Wechsel der Pflegemaßnahmen im rotierenden Brache-System erfolgt wiederkehrend im 3-Jahres-Rhythmus, die eingezäunte Wiesenfläche ist dabei in 3 Pflegebereiche (Grünstreifen) einzuteilen:

- Jahr 1: 1-malige Mahd von jedem 3. Grünstreifen, alle anderen Wiesenflächen werden 2-mal gemäht.
- Jahr 2 u. 3: rotierender Wechsel der Pflege analog Jahr 1 auf die anderen Grünstreifen.

Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln (Herbizide und Pestizide) ist auf der gesamten Fläche nicht zulässig.

3.0 FESTSETZUNGEN ZU GEHÖLZPFLANZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

3.1 Gehölzpflanzungen

Die Gehölzpflanzungen sind gemäß Planlichen Festsetzungen II. 6.1, unter Verwendung der unter Punkt IV.4.0 angebebenen Arten anzulegen.

3.2 Pflegemaßnahmen

Der Erhalt der Pflanzen ist durch regelmäßige und fachliche Pflege zu sichern.
Kappschnitte sind dabei untersagt.
Bei Verlust einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu leisten.

3.3 Freileitung - Beschränkung der Wuchshöhe

Im Schutzzonenbereich der 20 kV-Freileitung (sh. Punkt II.8.11) ist die Wuchshöhe von Pflanzungen hinsichtlich des einzuhaltenden Sicherheitsabstandes auf mind. 3,0 m zu beschränken.

4.0 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1 Auswahlliste standortheimischer Bäume II. Ordnung (aus autochthonem Pflanzmaterial)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus domestica	Wild-Apfel

4.2 Auswahlliste standortheimischer Sträucher (aus autochthonem Pflanzmaterial)

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cartharticus	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

5.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten.
Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.
Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind nicht zulässig. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

6.0 SCHUTZ DER HEIMISCHEN INSEKTENWELT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Eine nächtliche Beleuchtung ist aus Gründen des Artenschutzes grundsätzlich untersagt.

V. HINWEISE

1.0 GRENZABSTÄNDE

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:

Zu Nachbargrundstücken:	2,0 m	bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
	0,5 m	bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
Zu landwirtschaftlichen Grundstücken:	4,0 m	bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
	2,0 m	bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

Im Übrigen wird auf die Vorgaben des 7. Abschnitts des AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs) verwiesen.

2.0 BODENDENKMÄLER

Innerhalb der Planungsfläche sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler vorhanden.
Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

3.0 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

4.0 BEWEIDUNG

Bei einer Beweidung der Flächen ist ggf. der zuständige Berater für Schafhaltung einzuschalten.

5.0 ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm, sowie eventuelle Steinschlagschäden sind vom Betreiber entschädigungslos zu dulden. Ebenfalls sind Immissionen aus den angrenzenden Gehölzflächen (Laubfall, Pollenflug u.ä.), sowie Beschattung durch Gehölzbäume hinzunehmen.

Die regelmäßige Pflege der Planungsfläche hat so zu erfolgen, dass das Aussamen eventueller Schadpflanzen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Nachbarflächen vermieden werden.

6.0 AUSHUBARBEITEN / ALTLASTEN

Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden. Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

7.0 HOCHWASSER/STARKNIEDERSCHLÄGE

Durch die zunehmende Intensität von Starkregenereignissen ist ggf. mit Überflutungen zu rechnen.Der Bauwerber muss diesbezüglich eigenverantwortlich Vorsorge treffen und die Bauweise den Verhältnissen anpassen, damit keine Schäden an Gebäuden bzw. Anlagen auftreten können. Es wird empfohlen generell alle kritischen Punkte (z.B. Eingangstüren, empfindliche Anlagenteile etc.) von baulichen Anlagen auf diese Gegebenheiten hin auszurichten und anzupassen.
Grundsätzlich ist das anfallende Niederschlagswasser möglichst breitflächig über eine belebte Oberbodenschicht auf den Grundstücken innerhalb des Plangebietes zu versickern. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Um einen nachteiligen Wasserübertritt auf die angrenzenden Nachbargrundstücke – insbesondere auf die Verkehrsanlagen von Bundesautobahn und Bahnlinie - im Sinne von § 37 WHG zu vermeiden, sollen im Randbereich ausreichend bemessene Entwässerungsmulden angelegt werden. Der Bauwerber hat eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlags-wasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

8.0 DEUTSCHE BAHN

Eine Bahnlinie der Deutschen Bahn AG führt ca. 14 m nördlich vom Planungsgebiet vorbei. Durch das geplante Vorhaben wird der Bahnbetrieb nicht beeinträchtigt.

Grundsätzlich dürfen die geplanten Maßnahmen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubentwicklungen sind zu vermeiden. Außerdem ist zu beachten, dass Bahnübergänge durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Folgende Hinweise sind zu beachten:

- Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.
- Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden.
- Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.
- Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Die Entwässerungssysteme bzw. Entwässerungssituation der Bahnanlagen darf zu keiner Zeit verändert oder beeinträchtigt werden.
- Die Vorflutverhältnisse dürfen nicht zum Nachteil der Bahnanlagen verändert sowie die Bahnkörperentwässerungsanlagen (Durchlässe, Bahngräben, etc.) in ihrer Funktion keinesfalls beeinträchtigt werden.
- Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Geplante Pflanzungen sind nur mit Zustimmung der DB RegioNetz Infrastruktur GmbH zulässig um z.B. erforderlich Signalsichten freizuhalten.
- Es wird auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hingewiesen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.
- Bahnseitige Vegetationsarbeiten werden nur im Rahmen der Verkehrssicherung getätigt. Pflegemaßnahmen der Vegetation auf Bahngrund bezüglich des Erscheinungsbildes oder zur Verhinderung von Flugsamen wird von Seiten der DB RegioNetz Infrastruktur GmbH nicht gewährleistet.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder vom Bauwerber auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.
- Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.
- Bauarbeiten dürfen grundsätzlich nur außerhalb des Druckbereichs/ Stützbereichs von Verkehrsanlagen der Deutschen Bahn AG durchgeführt werden.
- Während der Bauarbeiten in unmittelbarer Nähe zur Bahnlinie sind die Sicherheitsauflagen und Sicherheitsabstände zum Bahnbetrieb zwingend zu beachten. Sofern der Schwenkbereich von Baumaschinen und Kränen in die Betriebsanlage der Deutschen Bahn AG reichen sollte, sind gegebenenfalls rechtzeitig im Vorfeld der Aufstellort und die weitere Vorgehensweise mit DB Netz AG abzustimmen.
- Gemäß dem Kurzgutachten-Blendung (Zehndorfer Engineering GmbH, Stand 21.04.2022) ist keine Gefährdung des Schienenverkehrs durch eine Blendwirkung des Solarparks zu erwarten.

9.0 BUNDESAUTOBAHN A 94 - Anbaurechtliche Belange § 9 FStrG

Grundsätzlich dürfen gemäß § 9 Abs. 1 FStrG Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren, befestigten Fahrbahnrand einer Bundesautobahn, nicht errichtet werden. Dies gilt grundsätzlich für sämtliche bauliche Anlagen (z.B. Zäune, Trafostationen, …)

Gemäß dem Kurzgutachten-Blendung (Zehndorfer Engineering GmbH, Stand 21.04.2022) ist keine Gefährdung des Straßenverkehrs durch eine Blendwirkung des Solarparks zu erwarten.

Bei der Konzeption der Photovoltaikanlage ist die Gehölzentwicklung der angrenzenden Verkehrsfläche sowie Ausgleichs- und Kompensationsflächen im Eigentum der Bundesstraßenverwaltung zu berücksichtigen. Leistungsmindernde Immissionen (Laubfall, Pollenflug u.ä.) sowie Beschattungen sind entschädigungslos hinzunehmen. Ein Anspruch auf Beseitigung oder Rückschnitt der Gehölzbestände besteht nicht.
Durch den Betrieb/ Unterhalt der Bundesautobahn einwirkende Staubimmissionen sind vom Betreiber der Photovoltaikanlage ebenso entschädigungslos hinzunehmen.

10.0 VERSORGUNGSLEITUNGEN STROM

10.1 Erdkabel
Bei Aufgrabungen im Bereich erdverlegter Kabel (siehe Eintrag Planteil: unterirdischer Versorgungsleitungen) beträgt der Schutzzonenbereich je nach Vorgabe des betreffenden Spartenträgers beidseitig je 0,5 m bzw. 1,0 m zur Trassenachse.
Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, sind im Einvernehmen mit dem betreffenden Spartenträger gegebenenfalls geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

10.2 20-kV-Freileitung
Die 20-kV-Freileitung ist bis zur endgültigen Verkabelung in Betrieb und wird anschließend im Auftrag des Energieversorgers gegebenenfalls zurückgebaut.
Infolge der Bau- und Bepflanzungsbeschränkung im Schutzzonenbereich vorhandener Freileitungslinien (siehe Eintrag Planteil) hat der Bauwerber durch Vorlage seiner Bauausführungsplanung rechtzeitig vor Baubeginn die Baufreigabe beim jeweiligen Spartenträger - Bayernwerk Netz GmbH - einzuholen.
In der Regel beträgt der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitung beiderseits je 10 m zur Leitungsachse. Innerhalb dieses Schutzstreifens ist nur eine höhenmäßig beschränkte Bebauung bzw. Bepflanzung zulässig. Hierbei ist ein Mindestabstand von 3,0 m der baulichen Anlagen bzw. Bepflanzungen zu den nächstgelegenen, spannungsführenden Freileitungsseilen einzuhalten. In diesem Bereich sind somit nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m zulässig. Generell ist ein ausreichender Sicherheitsabstand von mind. 3,0 m zur 20-kV-Freileitung während der Bauausführung zu beachten.

10.3 Mastnahbereich
Die Standsicherheit der vorhandenen Masten (Freileitung) darf zu keiner Zeit beeinträchtigt werden.
Zum Betrieb der Mittelspannungleitung muss zu allen Masten jederzeit zugegangen bzw. mit Lkw oder Mobilkran zugefahren werden können. Zusätzlich ist ein Arbeitsbereich mit einem Radius von mind. 5,0 m um Masten, gemessen ab Mastmittelpunkt, sowie der Bereich unter den Traversen von einer Bebauung (u.a. PV-Module) freizuhalten.

11.0 RICHTFUNKVERBINDUNGEN
Durch das Plangebiet führen 2 Richtfunkverbindungen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (sh. Plandarstellung). Die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 510559357 und 510559358 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 15 m und 45 m über Grund. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse entlang der dargestellten Richtfunkverbindung mit beidseitigem horizontalem Schutzkorridor von je 30,0 m und vertikalem Schutzabstand von mind. +/- 15,0 m zur Mittellinie ragen. Pflanzungen über 15 m Wuchshöhe sind in diesem Bereich unzulässig.

12.0 AUSGLEICHSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Gemäß dem Rundschreiben „Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen" - Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr in Abstimmung mit den Bayerischen Staatsministerien für Wissenschaft und Kunst, für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, für Umwelt und Verbraucherschutz sowie für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - (Stand: 10.12.2021) ist kein Ausgleich erforderlich.

ZUGÄNGLICHKEIT DER TECHNISCHEN NORMEN, RICHTLINIEN ETC.
Alle technischen Normen, Richtlinien, Arbeitsblätter und sonstigen technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Gemeinde bei der Auslegung zur Einsicht bereit gehalten.

....
ller, 1. Bürgermeister

Übersichtslageplan o. M.

M 1:1.000

Bebauungsplan Nr. 41
mit integrierter Grünordnung
"Hart - Solarpark nördlich der A 94"

Gemeinde Winhöring
Landkreis Altötting
Regierungsbezirk Oberbayern

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt auf digitaler Flurkarte der Gemeinde
Stand: März 2021

Koordinatensystem: UTM 32

Untergrund:
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus den Zeichnungen und Text abgeleitet werden

Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor.
Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

VERFAHRENSVERMERK BEBAUUNGSPLAN:
zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 „Hart – Solarpark nördlich der A 94"

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Winhöring hat in der Sitzung vom 23.02.2021 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.06.2021 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 18.05.2021 hat in der Zeit vom 10.06.2021 bis 12.07.2021 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 18.05.2021 hat in der Zeit vom 09.06.2021 bis 12.07.2021 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.04.2022 wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.06.2022 bis 08.07.2022 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.04.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.06.2022 bis 05.07.2022 beteiligt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.07.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.07.2022 als Satzung beschlossen.

Winhöring, den 26.07.2022

(Siegel)

....
Karl Brandmüller, 1. Bürgermeister

7. **Ausfertigung:**

Winhöring, den ....

(Siegel)

....
Karl Brandmüller, 1. Bürgermeister

8. **Bekanntmachung und Inkrafttreten:**
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht 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 ....

(Siegel)

....
Karl Brandmüller, 1. Bürgermeister

ENTWURFSBEARBEITUNG: 18.05.2021, 26.04.2022, 26.07.2022

ENTWURFSVERFASSER:

JOCHAM + KELLHUBER
Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH

Am Sportplatz 7, 94547 Iggensbach, Tel.+49 9903 20 141-0, Fax.+49 9903 20 141-29
Kapuziner Strasse 15, 84503 Altötting, Tel.+49 8671 95 76 57, Fax.+49 8671 95 76 27
info@jocham-kellhuber.de, www.jocham-kellhuber.de