

PRÄAMBEL (1/1)

Satzung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "SO Solarpark Blumenthal" der Gemeinde Neuburg a. Inn.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 244 TF der Gemarkung Neukirchen a. Inn.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes besteht aus diesem Plan vom 22.06.2026, welchem die Begründung mit Umweltbericht vom 22.06.2026 als Auslegungshilfe beiliegt.

Die **planungsrechtlichen Festsetzungen** haben folgende Rechtsgrundlagen:

a) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist;

b) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

c) Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Die **bauordnungsrechtlichen Festsetzungen** haben folgende Rechtsgrundlagen:

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist.

Gemeindliches Satzungsrecht:

Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), das zuletzt durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374) geändert worden ist.

ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE FESTSETZUNGEN (1/1)

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)

SO_{PV}

Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. §11 Abs. 2 BauNVO

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

Sondergebiet	SO _{PV}	Photovoltaik-Anlage	Bezeichnung und Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ)	0,45	Fh 4,0 m Mh 3,0 m	Firsthöhe von sonstigen Gebäuden Modulhöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

— — — — — Baugrenze

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

Zufahrtsfläche innerhalb des Geltungsbereichs

9. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Wiesenansaat und Pflege im Bereich der Photovoltaikanlage und außerhalb des Zaunes - Maßnahme **E1** (textliche Festsetzungen - 1.6.1)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Heckenpflanzungen (Eingrünung) - Maßnahme **E2** (textliche Festsetzungen 1.6.2)

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Zaun mit Zufahrtstor ohne Sockel, Abstand zum Boden mind. 20 cm

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (1/3)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. § 11 Abs. 2 BauNVO. Zulässig ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen mit Kleinbauwerken für Wechselrichter, Trafostation, Stromspeicher mit und ohne Netzbezug, Übergabestationen und Einfriedungen sowie untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage unmittelbar erforderlich oder der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienlich sind. Es sind nur solche baulichen Anlagen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a BauGB).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximalen Höhen sind ab natürlicher Geländeoberkante zu messen.
Maximale Modulhöhe: 3,0 m
Maximale Firsthöhe sonstiger Gebäude: 4,0 m
Maximal zulässige GRZ 0,45

Die Grundfläche der möglichen Nebengebäude und baulichen Nebenanlagen, inklusive Stromspeicher, darf einen Wert von 100 m² nicht überschreiten.
Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Baugrenze frei wählbar.

1.3 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO, soweit sich aus den Festsetzungen keine anderen Abstände ergeben.

1.4 Gestaltung der baulichen Anlagen

Abstand der Modulreihen mind. 4,0 m
Modulabstand zum Boden mind. 1,0 m
Verwendung von Schraub- oder Rammfundamenten
Modulausrichtung nach Süden
Die Reihen der Photovoltaikanlage sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.
Die Nebengebäude sind mit einem Flachdach oder Satteldach zu versehen.
Die max. Firsthöhe von Nebengebäuden wird auf 4,0 m ab der natürlichen Geländeoberkante festgesetzt. Neue Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserdurchlässig als Schotterrasenflächen oder mit wassergebundener Decke zu befestigen.

1.5 Einfriedungen

Zaunart:
Die Flächen sind mit einem Metallzaun (z. B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun) mit optionalem Übersteigenschutz plangemäß einzuzäunen. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 20 cm betragen.

Zaunhöhe:
Die Zaunhöhe darf max. 2,0 m über dem natürlichen Geländeverlauf betragen.

Zauntore:
Zauntore sind zulässig in der Bauart der Zaunkonstruktion.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (2/3)

1.6 Grünordnung und naturschutzfachliche Maßnahmen

Vor Baubeginn ist die Sicherung der zu erhaltenden Bereiche sowie die Befahrbarkeit der Fläche durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. Die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen sind spätestens nach einer Vegetationsperiode nach Herstellung der Funktionstüchtigkeit der Anlage zu realisieren und dauerhaft für die Zeit der Nutzung zur Gewinnung von Solarenergie zu erhalten. Der Abschluss der Maßnahmen ist dem Landratsamt Passau zur Abnahme anzuzeigen. Im gesamten Geltungsbereich ist auf Düngung Mulchen und Pflanzenschutzmittel zu verzichten.

1.6.1 Wiesenansaat und Pflege im Bereich der Photovoltaikanlage und außerhalb des Zaunes

E1: Im gekennzeichneten Bereich ist ein mäßig extensiv genutztes Grünland (G212) anzustreben. Hierzu soll auf der derzeit als Acker vorliegenden Fläche vorrangig die Ansaat durch Mähgutübertragung von geeigneten Spenderflächen erfolgen. Die Beschaffung des Mähguts/Druschguts hat in Abstimmung mit dem Landschaftspflegeverband Passau stattzufinden. Sollte kein geeignetes Material zur Verfügung stehen, kann alternativ die Ansaat mit autochthonem Saatgut der Herkunftsregion 19 (Bayerischer und Oberpfälzer Wald) durchgeführt werden. Die Fläche ist durch eine 2-schürige Mahd, erster Schnittab dem 15.06., zu pflegen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Alternativ kann eine Beweidung durchgeführt werden. Stromkabel müssen so verlegt und die Solarmodule so angeordnet sein, dass eine mögliche Verletzung der Weidetiere ausgeschlossen werden kann.

Pflege: Es sind keine Pflege-, und Umbaumaßnahmen auf den Grünflächen zulässig, welche der Erreichung des Zielzustandes entgegenstehen. Fremde Gehölzaufwüchse und invasive Arten sind in den ersten drei Jahren durch Ausmähen zu entfernen.
Es ist auch sicherzustellen, dass hier keine Beeinträchtigungen erfolgen, z. B. durch Entsorgung von Grünschnitt, Nutzung als Lagerfläche, Gartenfläche oder Freizeitfläche.

1.6.2 Eingrünung

E2: Zur Eingrünung der Anlagen ist im Osten des Geltungsbereichs eine 3-reihige Hecke zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m x 1,5 m. Es sind mind. 6 verschiedene Arten aus der unten aufgeführten Pflanzliste zu verwenden (heimische Pflanzensorten des Vorkommensgebietes 6.1 „Alpenvorland“). Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Pflanzung durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Nach Anwuchserfolg verpflichtet sich der Betreiber die Schutzmaßnahmen zu entfernen.

Pflanzqualität:
Sträucher: v. Str., mind. 3-5 Triebe, 60-100 cm
Es sind autochthone Arten aus folgender Pflanzliste zu verwenden:

<u>Sträucher:</u>	
<i>Cornus sanguinea</i> ssp. <i>Sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen

VERFAHREN (1/1)

1. Die Gemeinde Neuburg a. Inn hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

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

6. Die Gemeinde Neuburg a. Inn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Neuburg a. Inn, den

..... (Siegel)

Michael Voggenreiter, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Neuburg a. Inn, den

..... (Siegel)

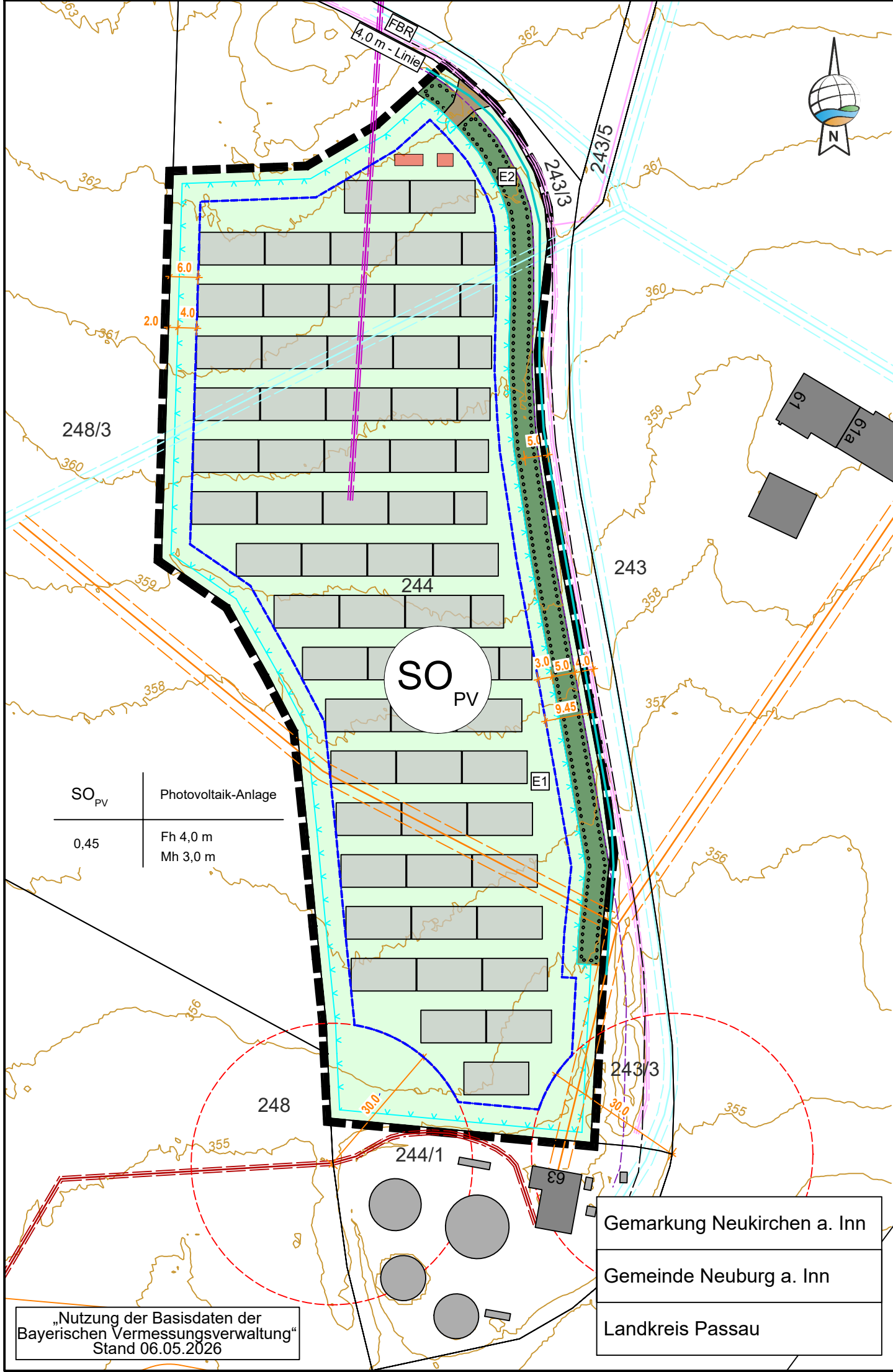
Michael Voggenreiter, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 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 des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Neuburg a. Inn, den

..... (Siegel)

Michael Voggenreiter, 1. Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (3/3)

Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Prunus padus Traubenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus catharticus Kreuzdorn
Rosa canina Hundsrose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Bei der Pflanzung von *Prunus spinosa* und *Rosa canina* ist auf Wildherkünfte aus dem Nahraum zurückzugreifen.

Pflege: Es sind keine Pflege-, und Umbaumaßnahmen auf den Grünflächen zulässig, welche der Erreichung des Zielzustandes entgegenstehen. Ein Rückschnitt der zu pflanzenden Gehölze ist nur nach naturschutzfachlicher Erfordernis durchzuführen, d.h. nach ca. 10-15 Jahren, nur abschnittsweise auf maximal 20 m Länge und nicht mehr als einem Drittel der Länge und außerhalb der Vogelbrutzeit.
Fremde Gehölzaufwüchse und invasive Arten sind dauerhaft durch Ausmähen zu entfernen. Es ist auch sicherzustellen, dass hier keine Beeinträchtigungen erfolgen, z. B. durch Entsorgung von Grünschnitt, Nutzung als Lagerfläche, Gartenfläche oder Freizeitfläche.

1.6.3 Eingriff und Ausgleich

Das Schreiben vom 05.12.2024 des Bayerisches Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (StMWBV) für die Bewältigung der Eingriffsregelung bei PV-Freiflächenanlagen gibt spezifische Verfahrenshinweise. Diese erfolgen mit Blick auf den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMWBV, 2021). Denen zufolge erfüllt die hier betrachtete Anlagenplanung die Voraussetzungen, die die rechtssichere Errichtung von PV-Freiflächenanlagen ohne Ausgleich des Naturhaushaltes (Anwendungsfall 1 des vereinfachten Verfahrens) ermöglichen.

1.7 Durchführungsvertrag und Folgenutzung

Der Vorhabenträger hat sich gegenüber der Gemeinde (§ 12 BauGB) im Durchführungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag zu verpflichten, sofern die Gemeinde oder Dritte eine Weiterführung der Nutzung nicht beabsichtigten, die Anlagen nach dauerhafter Aufgabe der Nutzung rückzubauen. Sämtliche bauliche Konstruktionsteile sind dann zu entfernen und Bodenversiegelungen zu beseitigen. Nach Nutzungsende ist das Grundstück wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen.

1.8 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unzulässig.

1.9 Entsorgung

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

TEXTLICHE HINWEISE (1/1)

2.1 Land- und Forstwirtschaft

Der Betreiber grenzt an land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Steinschlag und eventuelle Verschmutzungen aus der Land- bzw. Forstwirtschaft (z.B. Staub, Baumfall) entschädigungslos hinzunehmen. Eine Haftung der angrenzenden Landbewirtschafter 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 land- oder forstwirtschaftlichen Emissionen Schaden am Solarpark entsteht. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Land- und Forstwirtschaft auf den der Photovoltaikanlage benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden.

2.2 Wasserwirtschaft

Die Versickerung von Oberflächenwasser erfolgt auf dem Grundstück. Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Öle im Bereich von Trafos und/ oder Wechselrichtern) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Anlagenverordnung - AwSV) zu erfolgen.

2.3 Energie

Mittel- und Niederspannung:
Es ist vorgesehen, eine Transformatorstation auf dem Planungsgebiet zu errichten.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Sollte eine zusätzliche Leitungsverlegung in öffentlichen Straßengrund der Gemeinde Neuburg am Inn oder anderer Gemeinden oder Städten notwendig werden, ist dies rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen. Ein entsprechender Nutzungsvertrag ist abzuschließen.

2.4 Bodendenkmäler

Eventuell auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

2.5 Altlasten

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Passau bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

2.6 Brandschutz

Es gelten die Vorgaben der BayBO Art. 5 in der aktuellen Fassung.
Für den geplanten Stromspeicher wird auf die Fachempfehlung „vorbeugender und abwehrender Brandschutz bei Lithium-Ionen-Großspeichersystemen“ des Fachausschusses VB und Gefahrenschutz der deutschen Feuerwehren (FA VB/G) hingewiesen.

2.7 Blendwirkung

Es wird empfohlen zur Vermeidung und zur Minderung bodennaher Lichtreflektionen dem Stand der Lichtminderungstechnik und gegen Blendwirkung entsprechend entspiegelte bzw. reflektionsarme Solarmodule und Befestigungsbauteile zu verwenden bzw. einzusetzen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "SO Solarpark Blumenthal"

Festsetzungsplan

Vorentwurf22.06.2026

Gemeinde:Neukirchen a. Inn

Landkreis:Passau

Regierungsbezirk:Niederbayern

Übersichtsplan 1 : 25.000

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Geoplan, Osterhofen, auf digitaler Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung.
Untergrund:
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.
Spartenanfrage:
Die von uns dargestellten Sparten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und sind vom Vorhabenträger vor Baubeginn in Eigenverantwortung zu prüfen.
Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.
Koordinaten- & Höhensystem:
Lagesystem: ETRS 89 (UTM 32) / Höhensystem: DHN2016 (NHN)
Urheberrecht:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Planverfasser:

Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen
FON: 09932 9544-0 / FAX: 09932 9544-77
E-MAIL: info@geoplan-online.de

Projekt: L2603023 Neukirchen 244 Solarpark

Datei: 2.1_BB_Vorentwurf_PL1_SAK

Projektleitung: Daniel Wagner

1 : 1.000

L2603023