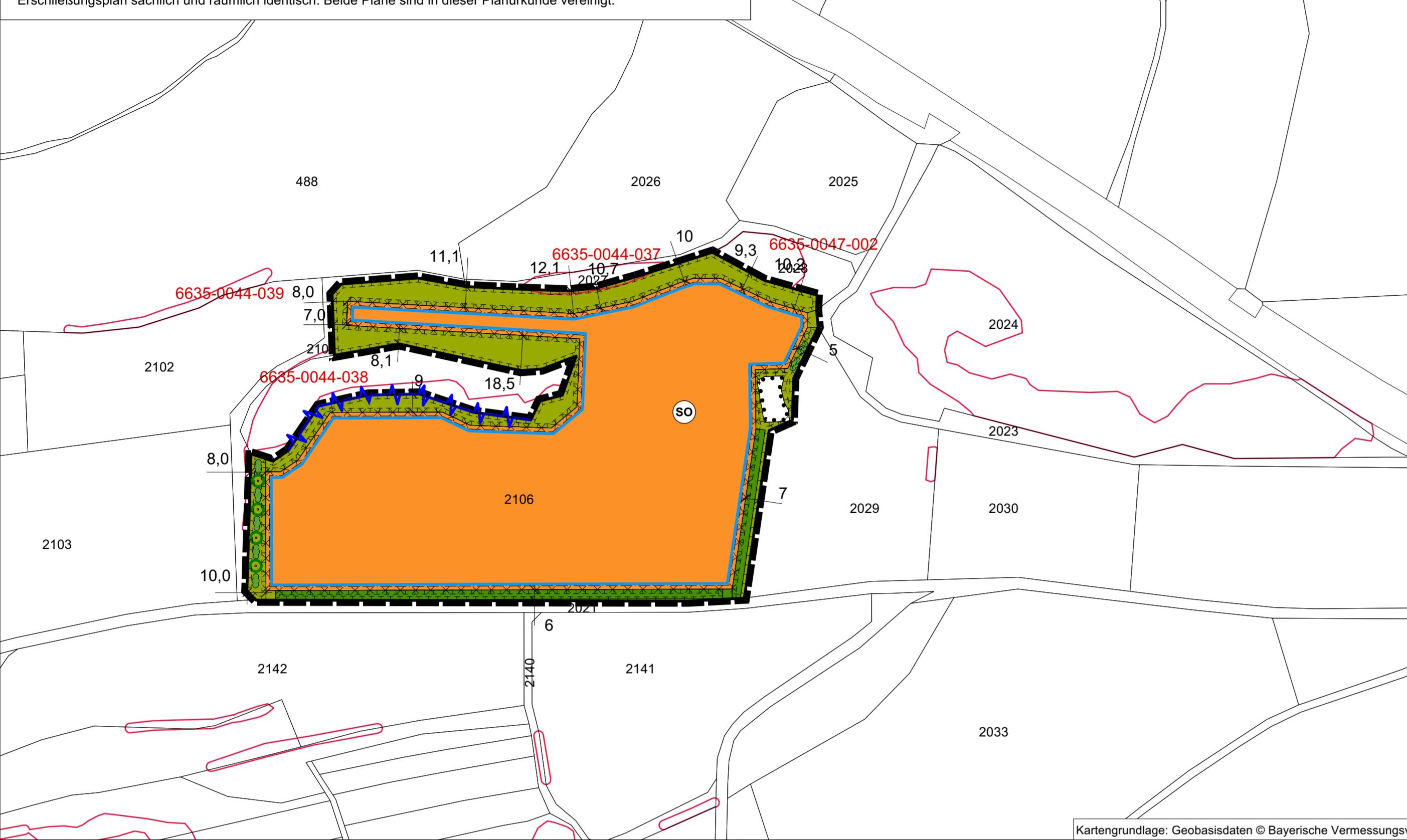


## PRAEAMBEL

Der Markt Lauterhofen erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I, S. 394) m.W.v. 01.01.2024, und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796 BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch die §§ 3 und 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385 sowie das Art. 81 des Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.06.2007 (GVBl. S. 282 BayRS 24/24-1-B) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzugsvorordnung - BauVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzugsvorordnung - BauVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (GVBl. 2023 Nr. 176), diesen Bebauungsplan als Satzung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus der Planzeichnung einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teile B und C).  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist dem mit dem Vorhabenträger abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan sachlich und räumlich identisch. Beide Pläne sind in dieser Planurkunde vereinigt.



## B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauVO

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 2, Nr. 2 BauGB und § 11 Abs. 2 BauVO)

1.1 Das Sondergebiet dient der Energieerzeugung aus solarer Strahlungsenergie und der Speicherung elektrischer Energie. Zulässig sind Anlagen und Nebenanlagen zur Erzeugung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie, sowie Anlagen und Nebenanlagen zur Speicherung sowie Abgabe von elektrischer Energie („BESS“). Die Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie können die erzeugte Energie des Sondergebiets und Energie aus dem öffentlichen Netz beziehen und abgeben.  
Ferner sind Anlagen zur Einfindung und Überwachung (Kameramasten) und für die Pflege (Unterstände für Weideleiter) zulässig.

1.2 Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvortrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 19 BauVO)

#### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im SO beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl für aufgeständerte Photovoltaikmodule in senkrechter Projektion 0,7. Diese darf durch zulässige Nebenanlagen um bis zu 1,000 qm überschritten werden.

#### 2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der Geländeoberfläche beträgt 3,8 m.  
Die zulässige Höhe der Nebenanlagen (Firsthöhe bei Sattel- und Pultdächern, Wandhöhe bei Flachdächern sowie maximale Bauteihöhe bei sonstigen Anlagen) wird mit 4,5 Metern über der Geländeoberfläche festgesetzt. Für Überwachungsanlagen sind bauliche Höhen bis 8 m zulässig.  
Gemessen wird ab Oberkante bestehendem Gelände in Verbindung mit der Bestimmung C.4 zur Angleichung von Bodenebenheiten.

#### 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 23 BauGB, §§ 14 und 23 BauVO)

3.1 Bewehrungsfähige Flächen für Nebenanlagen  
Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die Einzäunung ist von der Baugrenze ausreichend auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### 4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

##### 4.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Der Bau der PV-Anlage findet außerhalb der Brutzeit von Bodenröttern und damit nicht zwischen Mitte März bis Ende August statt. Müssen Baumaßnahmen aus logistischen Gründen in der Brutzeit stattfinden, so erfolgen Vergrämungsmaßnahmen durch regelmäßiges Grubieren oder Egern der Fläche („Schwarzbrache“) im ca. 10-Tage-Takt ab Mitte März bis zum Baubeginn. Die Maßnahme ist maximal bis Mitte August durchzuführen.  
Alternativ kann eine Vergrämung durch Errichtung von Holzpflosten in einem Abstand von maximal 10 m mit Anbringen von Flatterband (Bandlänge ca. 2 m) an den Pflosten erfolgen, oder der Baubeginn kann dann erfolgen, wenn es kurz vor Baubeginn keine Bruthabitate bei einer Begehung durch einen Ornithologen gibt.

Reptilien  
Bauzeitliche Abzäunung zwischen Vorkommensbereich und dem Baugebiet der PV-Anlage, damit Zauneidechsen nicht von dem Vorkommensbereich in die Baustelle einwandern und dort evtl. überwintern werden (siehe Lageplan).

4.2 Interne Ausgleichsflächen-/maßnahmen  
Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden die internen Ausgleichsflächen zugeordnet (Gesamtfläche: 1.983 qm). Folgende Maßnahmen sind gemäß Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen:

- Maßnahme 1  
Entwicklung von Krautkulturen durch Einbringen einer Regiosatigmischung für Säume mittlerer Standorte und Erhaltung durch abschnittsweise Mähung von ca. 50% der Fläche im Herbst jeden Jahres.
- Maßnahme 2  
Anlage und Entwicklung einer 2- bis 3-reihigen Hecke (Reihenabstand: 1,0 m).
- Maßnahme 3  
Anlage und Entwicklung einer vielfältigen, naturnahen Gehölzstruktur aus Strauchgruppen (20 - 25 Stück auf einer Länge von 10-12m) und Pflanzung von Wildobstbäumen.

#### C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Gestaltung / Anordnung der Modulschale  
Es sind ausschließlich reflexionsarme Solarmodule in parallel zueinander aufgestellten Reihen mit einem Mindestabstand von der Tischunterkante bis zum Gelände von im Mittel 0,8 m zulässig. In Ost-Westrichtung verlaufende „Dachanlagen“ sind nicht zulässig.
2. Rückbauverpflichtung  
Der Rückbau aller in den Boden eingebrachten baulichen Elemente ohne Tiefenlockerung am abschließenden Ende der solarenergetischen Nutzung sowie die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenstruktur werden über einen Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde verbindlich geregelt. Innerhalb des Gelungsbereiches wird als Folgenzug landwirtschaftliche Nutzung mit Ackerbau und Grünland (im nördlichen Bereich) festgesetzt.

## A. Festsetzungen durch Planzeichen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauVO)

**SO** Sonstiges Sondergebiet  
Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"

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

0,7 Grundflächenzahl (GRZ)

### 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO)

Baugrenze

### 4. Flächen oder Maßnahmen für Bepflanzungen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen  
Interne Ausgleichsfläche/-maßnahmen

Reptilienschutzaun

Entwicklungsziele

Gras-Krautsäume (Maßnahme 1)

Entwicklung Hecke 2 - 3 reihig (Maßnahme 2)

Pflanzungen von Gehölzgruppen und Obstbäumen (Maßnahme 3)

Pflanzung von Gehölzgruppen (Maßnahme 4)

### 5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

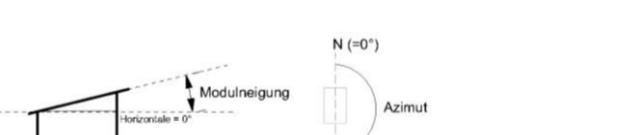
Einfriedung Sondergebiet

Hinweise

vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

Biotope lt. amtlicher Kartierung LFU mit Nummer

## Schemaskizze:



### 2. Gestaltung von Gebäuden

Gebäude sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zu versehen. Außenwände sind auch in Metall in nichtreflektierenden, gedeckten Farben zulässig.

### 3. Einfriedungen

Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeablauf anzupassen und nur in transparenter Ausführung (Maschendraht, Drahtgitter) bei einer Höhe von 2,5 m mit Übersteigeschutz über Oberkante Gelände zulässig. Die Zäune sind so anzulegen, dass durchgehend ein Freihalteabstand zwischen Gelände und Zaunkante von 15 cm als Durchlass für Kleintiere eingeplant wird. Sockel sind unzulässig. Um Durchgangigkeit für Klein- und Mittelsäuger auch bei Zäunen, die aus Wolfschutzgründen bis zum Boden reichen zu erhalten, ist eine Maschenweite der Zäune von 15 x 15 cm bei flexiblem Material und 20 x 20 cm bei starrer Material vorzusehen.

Artenliste Sträucher: Mindestqualität 1 x v, Höhe 60-100

*Cornus sanguinea* Hartriegel  
*Corylus avellana* Haselnuss  
*Crataegus monogyna* Eingräffiger Weißdorn  
*Euonymus europaeus* Pfaffenkuchen  
*Ligustrum vulgare* Liguster  
*Prunus spinosa* Scharfe Mausbeere  
*Rosa canina* Hundrose  
*Sambucus nigra* Schwarzer Holunder  
*Salix caprea* Salweide  
*Viburnum lantana* Wolliger Schneeball

Artenliste Bäume: Heister H: 250 – 300 cm oder Hochstamm 6-8 cm SIU

Wildobstbäume:

*Prunus domestica* subsp. *domestica* Echte Zwetsche

*Prunus avium* Vogelkirsche

*Prunus pyraster* Wildbirne

regionale Obstsorten

Artenliste 4. Höhenentwicklung und Gestaltung

Geländeänderungen sind insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Anlage unabdingbar erforderlich sind, jedoch max. 0,5 m abweichend vom natürlichen Gelände, ausgenommen sind Verlagerungen innerhalb der rückwärtigen Eingangsflächen, bis zu einer maximalen Höhe von 1 m. Der Anschluss an das vorhandene Gelände der Nachbarfläche ist übergehend herzustellen.

5. Werbe-/ Informationsstufen und Beleuchtung

Werbe-/ Informationsstufen sind bis zu einer Gesamtflächengröße von 4 m<sup>2</sup> zulässig. Außenbeleuchtungen sind unzulässig.

6. Zufahrten und befestigte Flächen

Die Gesamtfläche für Zufahrten und befestigte Flächen zum Sondergebiet und innerhalb des Sondergebiets dürfen 2 % der Sondergebietsfläche nicht überschreiten. Zur Befestigung sind nur wasserundurchlässige Beläge zulässig.

### D. Hinweise

1. Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken

Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art 47 u. 48 AGGB eingzuhalten: Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m, bei starker Verschattung 4,0 m Abstand von der Grenze

2. Denkmalschutz

Achtung! Die Bodenmauer ist ein Denkmal der bayerischen Landeskunst und darf nicht zerstört werden.

3. Bodenschutz

Vor Baubeginn sind die erforderlichen Maßnahmen des vorliegenden Bebauungsplans zu dokumentieren.

4. Einführung des CEF-Feldes

Den Begriff in den Lehrerbauern der Felderreihe werden CEF-Flächen für 2 Reihen für Felderstreifen (Modulstreifen) gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB eingezogen.

Die Reihen werden mit Flurnummern (Satz 2) dem Vorhaben zugeordnet. Die Maßnahmen sind CEF-Maßnahme im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG für die Felderreihe und sind so durchzuführen, dass diese zum Eingriffspunkt wirksam sind und der Erhalt der ökologischen Funktion der Pflanzungs- oder Ruhestätte weiterhin gewahrt ist.

Als CEF-Maßnahme ist der Maßnahmenpunkt 2.12, Blühstreife/Blühsstreife mit angrenzendem Ackerboden" gem. Schreiben des BMUB vom 22.02.2023 vorgesehen (sofern das genannte Schreiben überarbeitet wird, kann die CEF-Maßnahme in Abstimmung mit dem Kreisamt bearbeitet werden):

- Einfassung einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Vegetation auf 50 % der Fläche mit niedrigwüchsigen Arten mit Mindestbreite von 10 m und Mindestlänge von 100 m, Amsaat mit reduzierter Saatgutmenge (max. 50-70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands. Im Bestand sind zu belassen:

- Anlage eines selbstbegrenzenden Brachestreifens mit jährlichem Umbroch auf 50 % der Fläche mit Mindestbreite von 10 m und Mindestlänge von 100 m;

- kein Dünge- und Pflanzenschutzmittel-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung auf den Blüh- und Brachestreifen;

- keine Mahd, keine Bodenbearbeitung während der Brutzeit von Anfang März bis Ende August;

- Herstellung der Funktionsfähigkeit der Blühstreifen durch jährliche Pflege mit Phlegeschirm im Herbst kein Müllen;

- Erhaltung von Brache / Blühsstreife auf derselben Fläche für mindestens 2 Jahre (daran Bodenbearbeitung und Neuanbau i.D.R. im Frühjahr bis Ende Mai) oder Flächenwechsel. Bei einem Flächenwechsel ist die Maßnahmenfläche bis zur Frühjahrsbestellung zu erhalten, um Winterdeckung zu gewährleisten.

Die CEF-Flächen als Ersatzlebensräume mit 5.000 qm pro Felderreihe werden so lange bereitgestellt und entsprechen den folgenden Maßnahmen präpariert, bis eine (teilweise) Wiederbesiedlung innerhalb des Gelungsbereiches des Bebauungsplanes nachgewiesen wird. Fünf Monitoring-Termine mit insgesamt fünf jährlich aufeinanderfolgenden Begehungsgängen mit Reviertafelung nach dem Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands ab dem 4. Jahr nach Inbetriebnahme des Solarparks dem Nachweis der Wiederbesiedlung. Dazu sind in der ersten (Anfang April - Anfang Mai) und in der zweiten Brütperiode (Ende Mai / Anfang + Mitte Juni) jeweils die Anzahl