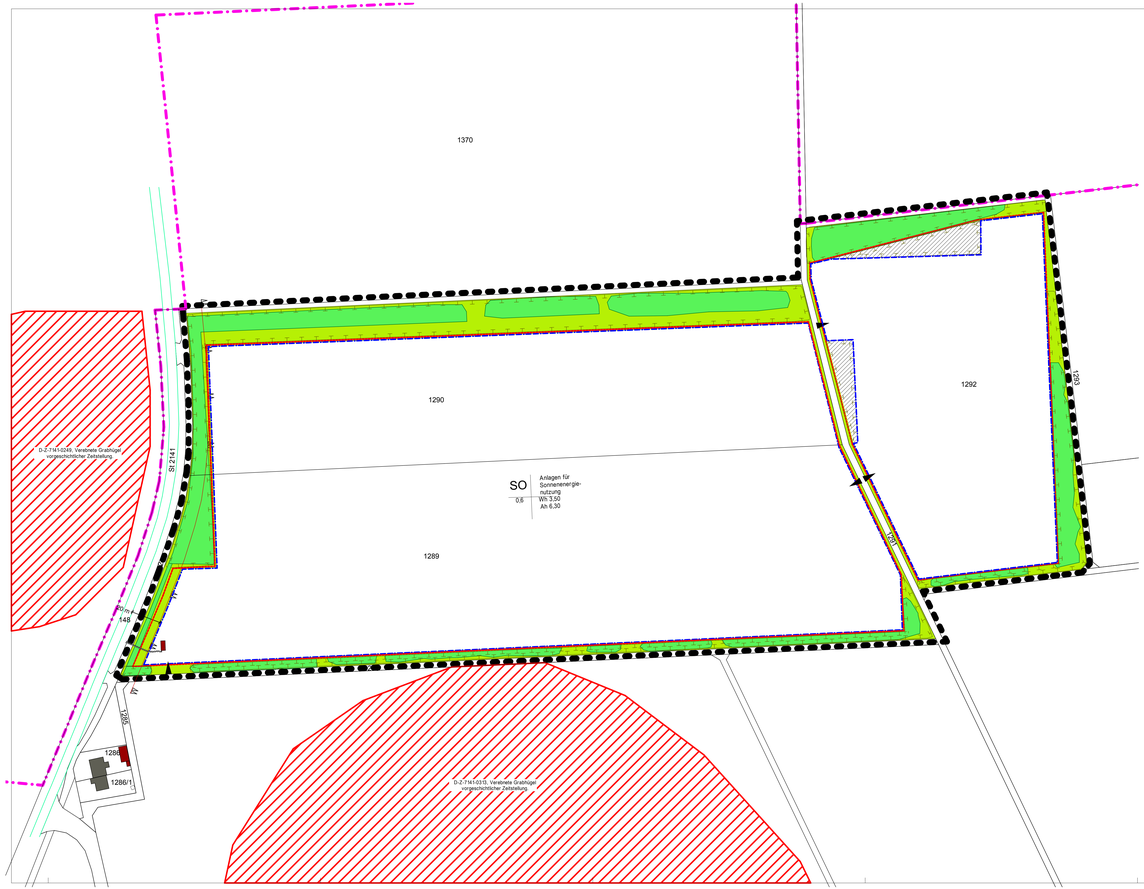


I. ZEICHENERKLÄRUNG
für die planlichen Festsetzungen

Nutzungsschablone

Sondergebiet	SO	Anlagen für Sonnenenergienutzung	Bezeichnung der Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ)	0,6	Wh 3,50 Ah 6,30	Wandhöhe von Gebäuden max. 3,50 m max. Höhe von Solarmodulen 6,30 m

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes
- Baugrenze
- Gitterzaun
- Hecke Bestand
- Saum Bestand
- Interne Ausgleichsfläche
- Fläche für Schaffung von Eidechsenhabitaten
- Anbaubeschränkungszone zum Fahrbahnrand der Staatsstraße hin, s = 20 m

ZEICHENERKLÄRUNG
für die planlichen Hinweise

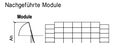
- 1294 Flurstücksnummer
- Einfahrt, Lage variabel entlang des vorhandenen Feldweges
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Gemeindegrenze
- Kabel Mittelspannung unterirdisch der Bayernwerk Netz GmbH, nachrichtliche Übernahme
- Bodendenkmal nachrichtliche Übernahme

REGELQUERSCHNITT / BAUTEILHÖHEN

Gebäude / Nebengebäude / Batteriespeicher

- Flach- oder Satteldach
- Dachneigung max. 30°
- Gründach möglich
- Wandhöhe (Wh) max. 3,50 m ab natürlichem Gelände

Nachgeführte Module



Solarmodule auf Drehgestell, Ansicht links von Ost und West, rechts Südansicht

- Metalldrehgestell 2-achsig beweglich, Gründung mit Einzelfundament
- Anlagenhöhe (Ah) max. 6,30 m ab natürlichem Gelände

Starre, ost-west-orientierte Module

Starre Module, Schemaschnitt unmaßstäblich

- betonfreie Rammfundamente
- Anlagenhöhe (Ah) max. 2,60 m ab natürlichem Gelände

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Flurstücksnummern 1289, 1290 und 1292 der Gemarkung Salching.

Maßgebend für die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist die Darstellung im Plan vom ....

2. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §11 BauNVO)

2.1 Es wird ein Sondergebiet (§11 Abs. 2 BauNVO) für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie festgesetzt.

2.2 Im Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
- a) Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen,
- b) Solarmodule (Photovoltaikanlagen) in aufgeständerter Ausführung (z.B. Drehgestelle, Gestelle für ost-west-orientierte fest montierte Solarmodule),
- c) Batteriespeicher.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

3.1 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 eingetragenen Grundflächenzahl, sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen.

3.2 Maßgebend für die zulässigen Gebäudehöhen sind die Festsetzungen im Regelquerschnitt. Wandhöhen werden von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand gemessen.

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

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. des § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

5. Versickerung von Niederschlagswasser

5.1 Auf den Grundstücksflächen anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Planungsgebietes flächig zu versickern.

6. Ausgleichsmaßnahmen / Grünordnungsmaßnahmen

6.1 Auf den nicht überbauten Flächen des Baugebietes ist eine extensive Wiese mit charakteristischem Arteninventar zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

6.2 Im Nordosten des Planungsgebietes sind auf den schraffierten Flächen gemäß Planeintrag folgende Maßnahmen als Neuanlage von Eidechsenhabitaten durchzuführen:
Schaffung von Eiablage- und Ruheplätzen sowie Winterquartieren durch Anlage von Sandlinsen und Steinschüttungen in trockener Tiefe:
- Auskoffierung des Maßnahmenstandortes auf ca. 1 m Tiefe (zur Gewährleistung der Frostsicherheit der Winterquartiere)
- Einbringen von steinigem Material ca. 10 bis 40 cm Durchmesser (große Steine nach innen legen)
- Sandlinsen mit grabfähigem Substrat (Eiablageplätze) mit mind. 50 cm Aufbaustärke
- Ausbringung von Totholzhaufen, Baumstubben und Wurzelstöcken
- Niedrige Strauchpflanzungen im Norden des Habitats
- Verbleib von Insektenschutzstreifen als Vernetzungskorridore zwischen den Hecken und den Habitaten
- Fachgerechte regelmäßige Pflege

(Details siehe Begründung)

6.3 Die festgesetzten Pflanzungen sind mit standortgerechten heimischen (autochthon ohne Herkunft der näheren Umgebung) Gehölzen durchzuführen, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Die extensiven Wiesen sind zu mähen oder standortgerecht mit Schafen zu beweiden (Umtriebsweidung mit Schafen, Entwurmung der Schafe nur bei Bedarf, Ausgrenzung der Zauneidechsenhabitate; alternativ Mahd (einschürig Anfang Juni, ggf. 2. Mahd im September bei Bedarf, keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln). Mineralische und sonstige organische Düngung (außer Schafkot) ist untersagt. Pflegeeschritte der Hecke in Abstimmung mit der UNB sind zulässig. Die Säume westlicher und südlicher Gehölzränder sind im Herbst im Turnus von 3-5 Jahren zu mähen, um die biologische Vielfalt von Flora und Fauna zu fördern.

Pflanzarten Hecke, Qualität o.B., 60-100 cm, 5-8 Triebe (autochthone Gehölze)

Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	heimische Heckenrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

6.4 Die in den Absätzen (1 - 3) festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und werden dem gesamten Gebiet zugeordnet.

7. Rückbauverpflichtung

7.1 Bei der dauerhaften Nutzungsaufgabe ist die Photovoltaikanlage vollständig rückzubauen und die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

8. Örtliche Bauvorschriften nach Art. 91 BayBO

8.1 Gestaltung baulicher Anlagen
(1) Die Gebäude sind mit Flachdächern oder Satteldächern mit einer Dachneigung von max. 30° auszuführen. Eine Dachbegrünung ist möglich.
(2) Außenwände von Gebäuden sind als mit gedeckten Farben gestrichene Flächen oder holzverschalt herzustellen.
(3) Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserdurchlässig als Schotterrasenflächen oder mit wassergebundener Decke zu befestigen.
(4) Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung sind nicht zulässig. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: Jang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist im Bedarfsfall vorzulegen.
(5) Zur Reinigung der Solarmodule darf ausschließlich Wasser ohne Zusätze verwendet werden.
(6) Es sind Trockentransformatoren, alternativ esterbefüllte Öltransformatoren mit Auffangwanne einzusetzen.
(7) Bei der Errichtung von Batteriespeichersystemen auf Lithium-Ionen-Basis sind die Anforderungen der AwSV einzuhalten.

8.2 Werbeanlagen
(1) Werbeanlagen sind nur als Informationstafeln zulässig. Sie sind nur an den Fassaden von Betriebsgebäuden, nicht aber als freistehende Ständeranlagen gestattet.
(2) Die Ansichtsfläche vom darf max. 2 qm betragen.
(3) Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist auf keinerlei Art gestattet.

8.3 Aufschüttungen, Abgrabungen
(1) Der natürliche Geländeverlauf ist weitestgehend zu erhalten.
(2) Aufschüttungen und Abgrabungen sind ausnahmsweise bis zu einer max. Höhenabweichung vom natürlichen Geländeverlauf von 0,5 m zulässig (Ausnahme Eidechsenhabitate), soweit sie zur Aufstellung der Solarmodule aus technischen Gründen erforderlich sind.
(3) Übergänge zwischen Auffüllungen und Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.

8.4 Einfriedungen
(1) Einfriedungen sind als Gitterzäune mit einer Höhe von max. 2,50 m zulässig. Die Abstände zu den Grundstücksgrenzen sind im Plan dargestellt.
(2) Einfriedungen sind ohne Sockelmauern herzustellen.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. Bodenschutz
(1)Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen, sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer sinnvollen Verwertung bei Rekultivierungsarbeiten im Zuge der Baumaßnahme zuzuführen.
(2)Großflächiger Bodenabtrag ist zu vermeiden. Die Gründung erfolgt durch Rammgründungen.
(3)Verzinkte Rammprofile oder Erdschraubanker dürfen nur eingebracht werden, wenn die Eindringtiefe über dem höchsten Grundwasserstand liegt (allgemeiner Grundwasserschutz). Farbanstriche oder Farbbeschichtungen an den Rammprofilen sind nicht zulässig. Gründungen bis in die gesättigte Zone sind ausnahmsweise in Zone III B möglich.
(4)Auffüllungen zur Nivellierung des Geländes, für Baustraßen und zur Frostsicherung der Gründungen dürfen nur mit nachweislich unbelastetem Bodenmaterial erfolgen, eine Verwendung von Recycling-Baustoffen ist nicht zulässig.
(5)Die Baufläche ist baldmöglichst anzusäen.
(6)Jegliche Wartungsarbeiten an sowie Betanken von Fahrzeugen und Baumaschinen müssen während der Bauphase und im Zuge des Unterhaltes außerhalb des Wasserschutzgebietes erfolgen.
(7)Während der Bauarbeiten und auch im Zuge der Wartungsarbeiten ist sicherzustellen, dass keine Bodenverunreinigungen durch Kraft- und Betriebsstoffe oder sonstige wassergefährdende Stoffe eintreten. Mit solchen Stoffen oder belastetem Bodenmaterial kontaminierte Fahrzeuge, Geräte und Maschinen dürfen nicht eingesetzt werden.
(8)Bei der Kabelverlegung ist Nr. 1.2 Musterverordnung zu beachten.
(9)Die Vorgaben des Rundschreibens des Bayerischen Innenministeriums, Az.: IIB5-4112.79 037/09 vom 19.11.2009 bezüglich der Vegetationspflege sind einzuhalten.
(10) Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgerechten Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmateriales geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.
(11) Nach § 4 Abs. 5 BBodSchV ist die Einbindung eines baubegleitenden Bodenschutzes gemäß DIN 19639 sowie die Erstellung eines Bodenschutzkonzepts (BSK) mit Bodenschutzplan erforderlich.

2. 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 Straubing-Bogen bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

3. Hang- und Schichtwasser
Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Abtauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

4. Schutz vor Starkregen
Aufgrund von Starkregenereignissen wird empfohlen, wassersensible Bauteile in ausreichender Höhe über dem Gelände anzubringen.

5. Brandschutz
(1) Löschwasserversorgung: Im Einzugriff im Zuge der Alarmierungsplanung sollte mindestens ein Löschgruppenfahrzeug mit einem Wassertank vorgesehen werden. Ggf. können zusätzliche Fahrzeuge mit Sonderlöschmitteln oder Sondergeräten erforderlich sein. In diesem Zusammenhang sind die Verhaltensregeln bei Bränden an elektrischen Anlagen (Strahlintrahmbstände, Sicherheitsbregeln, vgl. auch VDE 0132) einzuhalten.
(2) Großspeichersysteme: Bei Aufstellung von Lithium-Ionen-Großspeichersystemen ist die Empfehlung Vorbeugender und abwehrender Brandschutz bei Lithium-Ionen-Großspeichersystemen zu berücksichtigen.
(3) Ansprechpartner: Um einen Ansprechpartner im Schadensfall erreichen zu können, sollte am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die baulche Anlage angebracht sein und der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt werden. Adresse und Erreichbarkeit des zuständigen Energieversorgungsunternehmens sollte bei der Alarmierungsplanung hinterlegt werden.
(4) Organisatorische Maßnahmen: Es sollte ein Feuerwehrplan nach DIN 14 095 vom Betreiber in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt und der örtlichen Feuerwehr zur Verfügung gestellt werden. In den Plänen sollten die Leitungsführung bis zum/zu dem Wechselrichter/-n und von dort bis zum Übergabepunkt des Energieversorgungsunternehmens erkennbar sein. Hinsichtlich einer eventuellen Objektplanung (Alarmplanung) sollte eine eindeutige Alarmadresse von der Gemeinde zugeordnet werden. Ggf. kann man für die gewaltlose Zugänglichkeit in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr noch ein Feuerwehr-Schlüsseldepot Typ 1 (nicht VdS-anerkannt) am Zufahrtstor vorsehen.

6. Denkmalschutz
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

7. Trinkwasserschutz
- Farbanstriche oder Farbbeschichtungen an den Rammprofilen sind nicht zulässig.
- Auffüllungen zur Nivellierung des Geländes, für Baustraßen und zur Frostsicherung der Gründungen dürfen nur mit nachweislich unbelastetem Bodenmaterial erfolgen, eine Verwendung von Recycling-Baustoffen ist nicht zulässig.
- Die Baufläche ist baldmöglichst anzusäen.
- Jegliche Wartungsarbeiten an sowie Betanken von Fahrzeugen und Baumaschinen müssen während der Bauphase und im Zuge des Unterhaltes außerhalb des Wasserschutzgebietes erfolgen.
- Während der Bauarbeiten und auch im Zuge der Wartungsarbeiten ist sicherzustellen, dass keine Bodenverunreinigungen durch Kraft- und Betriebsstoffe oder sonstige wassergefährdende Stoffe eintreten. Mit solchen Stoffen oder belastetem Bodenmaterial kontaminierte Fahrzeuge, Geräte und Maschinen dürfen nicht eingesetzt werden.
- Bei der Kabelverlegung ist Nr. 1.2 Musterverordnung zu beachten.
- Auch wenn die Schutzzone III B nach AwSV nicht als Schutzgebiet gilt, müssen dort die außerhalb von Schutzgebieten geltenden Anforderungen erfüllt werden. Ggf. sind zusätzliche Auflagen zum Brandschutz notwendig.
- Die Vorgaben des Rundschreibens des Bayerischen Innenministeriums, Az.: IIB5- 4112.79 037/09 vom 19.11.2009 bezüglich der Vegetationspflege sind einzuhalten.

8. Landwirtschaft
Das Plangebiet ist von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Von diesen können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch ausgehen. Schadensersatzansprüche gegenüber den Bewirtschaftern können diesbezüglich nicht geltend gemacht werden. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Landwirtschaft auf den benachbarten Flächen seitens der Betreiber zu dulden. Die vorliegende Planung darf die angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe weder in ihrer Bewirtschaftung noch in ihrer betrieblichen Entwicklung einschränken.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.01.2025 gemäß §2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Photovoltaikfreilandanlage Salching Nord" Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.04.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Photovoltaikfreilandanlage Salching Nord" in der Fassung vom 10.04.2025 hat in der Zeit vom 05.08.2025 bis 04.07.2025 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Photovoltaikfreilandanlage Salching Nord" in der Fassung vom 10.04.2025 hat in der Zeit vom 05.06.2025 bis 04.07.2025 stattgefunden.

4. Zum Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Photovoltaikfreilandanlage Salching Nord" in der Fassung vom 17.11.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 20.11.2025 bis 29.12.2025 beteiligt.

5. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Photovoltaikfreilandanlage Salching Nord" in der Fassung vom 17.11.2025 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 01.12.2025 bis 29.12.2025 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 09.02.2026 das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Photovoltaikfreilandanlage Salching Nord" gemäß §10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 09.02.2026 als Satzung beschlossen.

Salching, den .....

.....
1. Bürgermeister

7. Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Salching, den .....

.....
1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Photovoltaikfreilandanlage Salching Nord" wurde am ..... gemäß §10 Abs.3 Satz 1 und 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist mit Wirksamkeit des zusammenfassender Erklärung seit an diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt 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.

Salching, den .....

.....
1. Bürgermeister

GEMEINDE SALCHING

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Photovoltaikfreilandanlage Salching Nord" Deckblatt Nr. 1

Repowering der Photovoltaikfreilandanlage auf den Flur-Nrn. 1289, 1290 und 1293, Gemarkung Salching

Übersichtsplan

Planungsträger:
Gemeinde Salching
vertr. d. Hrn. 1. Bgm. Neumeier
Schulstr. 2
94330 Salching

Planung:
raum + zeit
Landschaftsarchitektur Stadtplanung
Tobias Nowak und Yvonne Hammes
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Papiererstraße 3
84034 Landshut
Telefon 08 712 35 66
Telefax 08 718 90 06

landschaftsplanung@raumzeitlandschaft.de
www.raumzeitlandschaft.de

09.02.2026

Maßstab: 1: 1.000