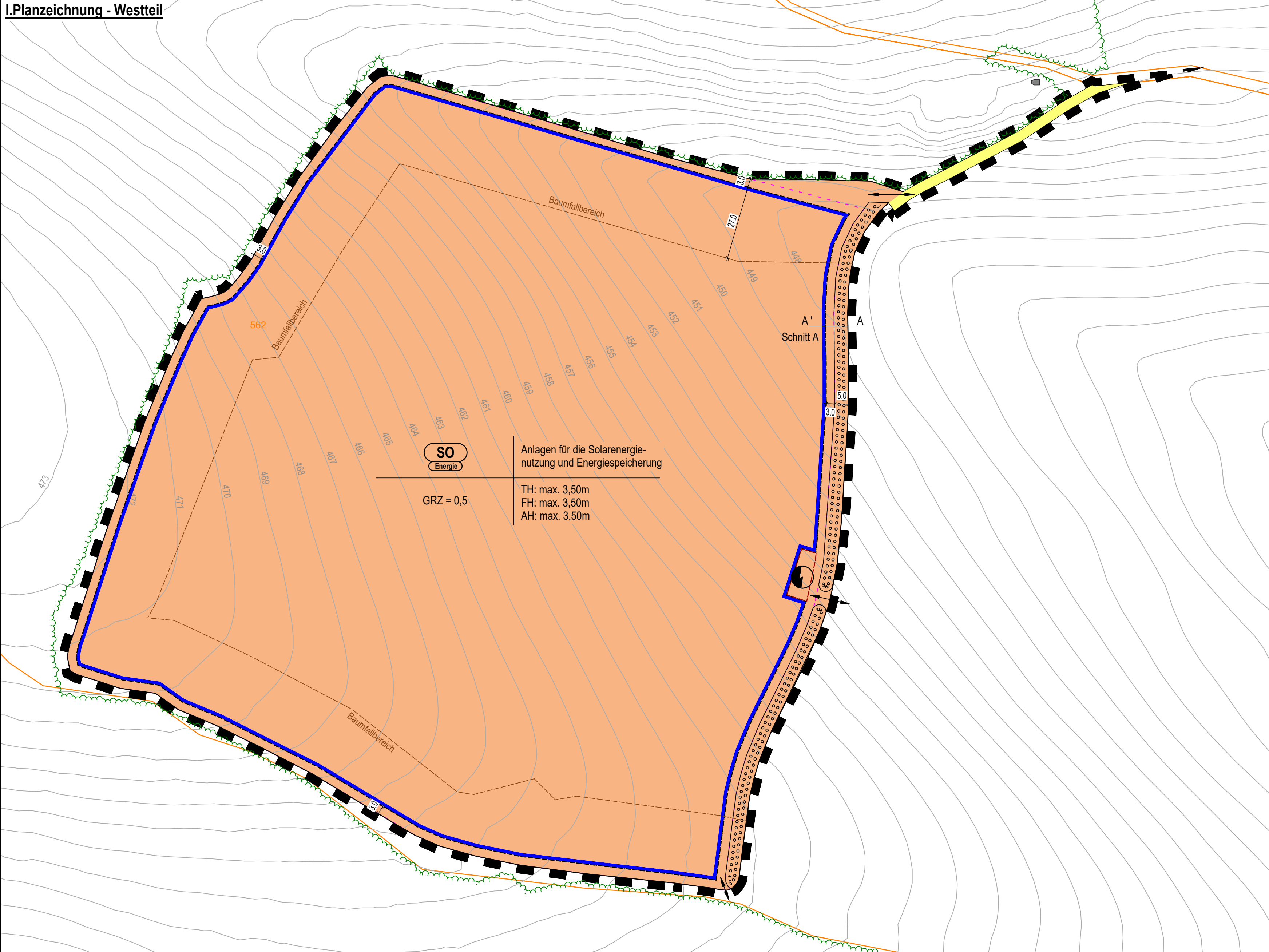
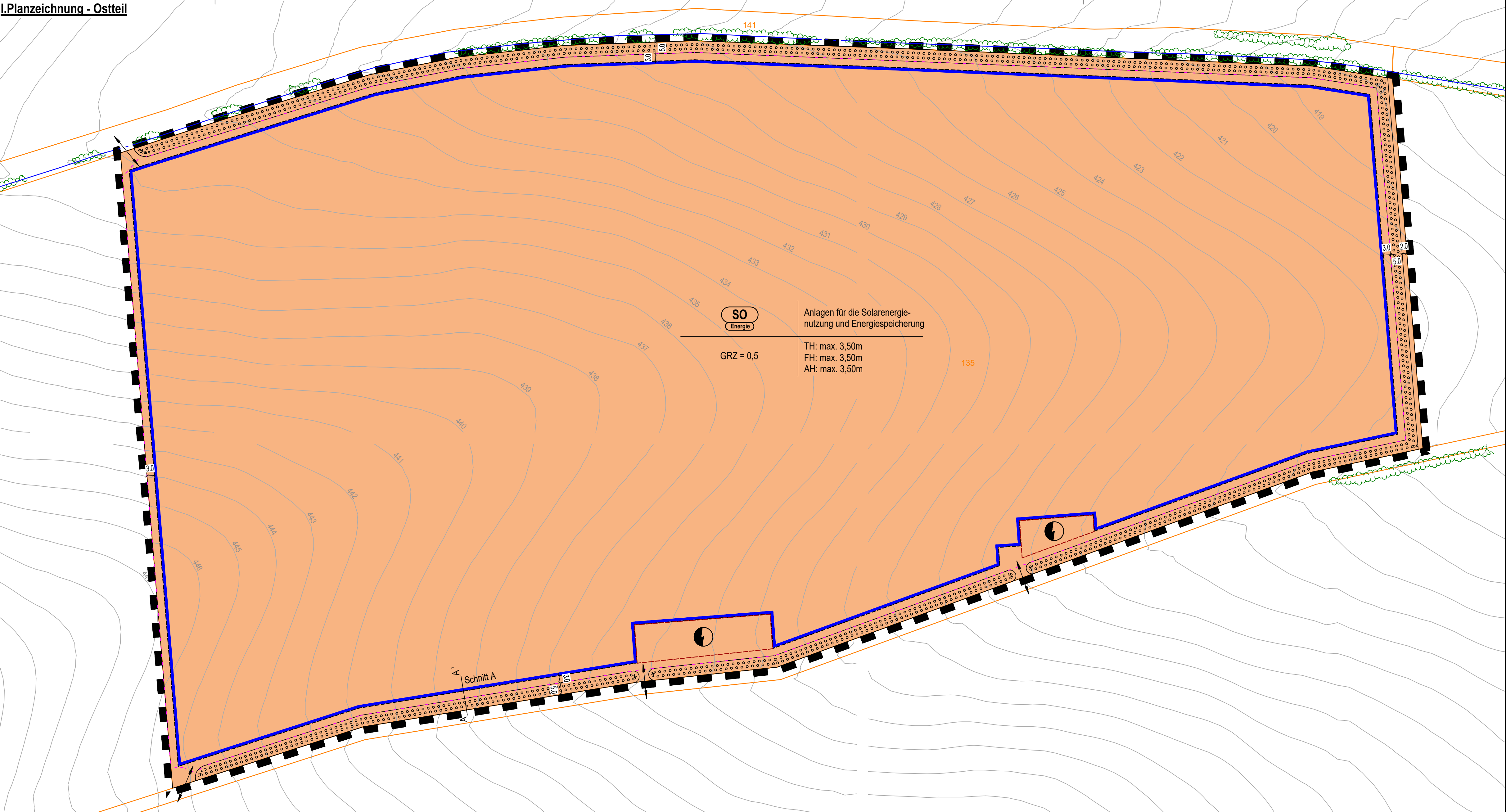


I. Planzeichnung - Westteil



I. Planzeichnung - Ostteil



Präambel

Die Gemeinde Loiching im Landkreis Dingolfing-Landau erlässt aufgrund
-der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 Abs. 1 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB),
-der Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
-des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
-der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
-der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 Abs. 2 des Bayerischen
Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)
zum Zeitpunkt dieses Beschlusses rechtmäßigen Fassung, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit
integrierter Grünordnung "SO Solarpark Staudach" als Satzung:

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Solarpark Staudach", Flurnummer
135 und 562 (Teilfläche), Gmk. Weigendorf, besteht aus folgenden Bestandteilen:

- A. Planzeichnung (West- und Ostteil - M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom 04.02.2026, Übersichtslageplan
mit Luftbild und den planlichen und textlichen Festsetzungen
B. Begründung mit Umweltbericht vom 04.02.2026
C. Vorhaben- und Erschließungsplan vom 27.01.2026

Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
"SO Solarpark Staudach" ist die Planzeichnung im M 1:1.000 vom 04.02.2026 maßgebend.

Gemeinde, am _____
Loiching _____ Günter Schuster, 1. Bürgermeister

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO)

SO sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11, Abs. 2 BauNVO,
SO für Anlagen der Solarenergienutzung und Energiespeicherung

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19, 20 und 22 BauNVO)

zulässiges Höchstmaß - Mindestwerte werden nicht festgelegt

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Bezeichnung
GRZ = Grundflächenzahl = 0,5	TH: Traufhöhe Betriebsgebäude FH: Firsthöhe Betriebsgebäude AH: Anlagenhöhe Modul

3.0 BAUWEISEN UND BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Baugrenze
3.2 Baugrenze für Nebengebäude (z.B. Trafostationen, Container mit Energiespeicher u.a.)

4.0 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1 private Verkehrsfläche
4.2 Ein- und Ausfahrt

5.0 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- 5.1 Trafostation (Elektrizität)

6.0 PLANUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MAGNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG
VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) und b) BauGB)

- 6.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen II. Ordnung und Sträuchern
Pflanzung einer 3-reihigen Hecke bestehend aus Sträuchern (80%) und Bäumen
II.Ordnung (20%). Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzliste nach
IV., 10.1 und 10.2 zu erfolgen. Für die Anlage der Hecke sind mindestens acht
verschiedene Gehölzarten gemäß Pflanzliste nach IV., 10.2 zu verwenden.

7.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (Innenkante maßgebend) (§ 9 Abs. 7 BauGB)

8.0 KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE ZUR PLANZEICHNUNG

- 8.1 Flurstücksgrenzen
8.2 Flurstücksnummer
8.3 Bemaßung [m]
8.4 geplanter Zaun
8.5 bestehender Waldrand / zusammenhängende Gehölze
8.6 Höhenlinien [m ü. NN]
8.7 Baumfallgrenze (30m vom vorhandenen Waldrand entfernt)

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - BEBAUUNGSPLAN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO, § 11 BauNVO)

1.1 Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung der Solarenergie nach § 11 Abs. 2 BauNVO

Innerhalb der Baugrenzen im Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- a) Solarmodule (Photovoltaikanlagen) in einer maximalen Höhe (AH) von 3,50m ab natürlichem Gelände. Der
Abstand des Moduls zum Boden muss mindestens 0,80m betragen. Zwischen den Modulreihen ist ein freier
Mindestabstand von 3,0m einzuhalten.
b) Betriebsgebäude und bauliche Anlagen (Container) mit einer maximalen Höhe von 3,50m ab natürlichem
Gelände, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen, z.B. Trafostationen, Messstationen und
Container der Energiespeicherung.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)

2.1 Massgebend für die zulässigen Gebäudehöhen sind die Festsetzungen in der Nutzungsschablone. Trauf- und
Firsthöhen werden von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der
Aussenwand gemessen.

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

3.0 EINFRIEDUNG

(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art 81 BayBO)

3.1 Art / Höhe / Gestaltung: Es ist ein Zaun (Maschendraht- oder Stabgitterzaun) in einer Höhe von maximal 2,50m
ab Oberkante des natürlichen Geländes zulässig.

3.2 Abstände: Die Zaunanlage ist von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mindestens 0,5m von der
Grundstücksgrenze abzurücken (bei geplanten Anpflanzungen siehe V., 1.0).

3.3 Zaunsockel: Zaunsockel sind unzulässig. Es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich
der Zaunsäulen erlaubt. Zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mindestens 15cm
einzuhalten.

4.0 NICHT ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. des § 14 BauNVO
unzulässig. Davon ausgenommen ist die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität nach § 14 Abs. 2 BauNVO.

5.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

5.1 Gestaltung der baulichen Anlagen:

- Außenwände von baulichen Anlagen sind als mineralische (verputzte) oder metallisch, mit gedeckten Farben
gestrichene Flächen herzustellen.
- Aufstellungen von Solarmodulen sind aus Holz oder Metall herzustellen. Die Gründung hat mit
Einzelfundamenten zu erfolgen. Es sind blendarme Solarmodule zu verwenden.
- Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserdurchlässig als Schotterrasenflächen zu befestigen.

5.2 Werbeanlagen: Werbeanlagen sind nur als Informationsfahnen zulässig. Die Ansichtsfahnen vorne darf maximal
4,0 m² betragen. Eine Beleuchtung, Leuchtreklame und grelle Farben sind unzulässig.

5.3 Aufschüttungen und Abgrabungen sind abgesehen zur Errichtung der notwendigen Trafostationen, Energie-
speicheranlagen und von sonstigen baulichen Anlagen (rötliche Baugrenze, II., 3.2) nicht zulässig. Der
bestehende Geländeverlauf ist zu erhalten.

6.0 WASSERWIRTSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächig zu
versickern.

7.0 NACHFOLGENUTZUNG

Nach endgültiger Aufgabe der Photovoltaiknutzung (geplante Nutzungsdauer ca. 20 - 25 Jahre) sind alle
Anlagenteile und Betriebsgebäude abzubauen und der ursprüngliche Zustand des Geländes wieder herzustellen.
Langfristig nicht verwendete Anlagenteile (z.B. funktionslos gewordene Solarmodule, Modultische und Aufständerung)
und sonstige bauliche Anlagen sind abzubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Fläche wird wieder ihrer
ursprünglichen, landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - GRÜNRORDNUNGSPLAN

8.0 ALLGEMEINES

Sämtliche nicht überbaute Flächen sind nach den planlichen und textlichen Festsetzungen als Grün- und Vegetations-
fläche anzulegen, zu sichern und zu erhalten. Sie sind spätestens in der nächsten Planperiode nach Herstellung der
Erschließungsflächen und nach Inbetriebnahme des Solarparks fertigzustellen. Bei Ausfall von Gehölzen muss die
gleiche Pflanzqualität nachgepflanzt werden. Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes
deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Bei Pflanzungen von Strauch- und Baumbäumen sind Wilderkrünte aus dem Nahraum vorzuziehen (autochthones
Pflanzgut). Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen wird die Verwendung der in IV., Nummer
10.0 ausgewiesenen Arten festgesetzt. Für freiwachsende Hecken und Gehölzstrukturen wird eine Pflanzdichte von
1 Stück / 2,0m² festgesetzt. Für die 3-reihigen Gehölzpflanzungen kann alle 10-15 Jahre außerhalb der Vogelbrutzeit ein
Stockschnitt erfolgen (insgesamt darf nur die Hälfte der gesamten Heckenstrukturlänge zurückgeschnitten werden
und davon nur immer 20m Abschnitte). Die Schnittmaßnahmen haben außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen.

Pflanzqualitäten (Mindestanforderungen):

- Straucher: z.B., 100 - 150cm
- Bäume II.Ordnung Heister, z.B., 150 - 200cm

9.0 BEGRÜNDUNG DES BAUGRUNDSTÜCKS

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Flächen zwischen und unter den Solarmodulen sowie die restlichen Flächen, die nicht mit Gehölzen überplant
werden sind, sollen als extensiv genutzte Grünfläche genutzt werden. Nachfolgend werden unterschiedliche
Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen ausgehend vom Bestand (intensive Acker- und Grünlandnutzung) festgesetzt.
Für die Ansaat der Fläche ist eine Mahdgrutübertragung von geeigneten Spenderflächen (artenreichem Dauergrün-
land) durchzuführen. Alternativ und bei fehlender Verfügbarkeit von geeigneten Spenderflächen ist eine autochthone
Mischung aus regionalem Wildgräser- und Wildstauden-Saatgut aus der Herkunftregion 16 (Unterbayerische Hügel-
und Plattenregion) zu verwenden. Dies ist in Absprache mit der Untere Naturschutzbehörde Dingolfing-Landau
abzustimmen. Eine Beweidung ist erlaubt, wenn in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine
Weidekonzept erarbeitet wird. Dabei ist die Beweidung nur während der Vegetationszeit mit maximal einem
Großvieh, ohne Zufütterung und Düngung erlaubt.

Ziel: Herstellung von mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland (BNT-Code G212)

Bestand: Intensiv genutzte Ackerflächen

Entwicklungsmaßnahmen:

- Ausmagerung der Ackerflächen mit Gräsern (Starkzehrer) in den ersten 5 Jahren (z.B. Hafer)
- keine Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- Abreiten der Fläche und Entfernen des Mah- und Ernteguts
- evtl. sind zusätzliche Mahdwege im Sinne von Schrägschnitten erforderlich
- im sechsten Jahr: flache Ackerung auf den Restflächen und zwischen den Modulreihen
("3m-Streifen") und Ansaat (Saatgut aus Mahdgrutübertragung von geeigneten Spenderflächen oder Verwendung
von Regio-Saatgut in Absprache mit der UNB Dingolfing-Landau)

Pflegemaßnahmen, nach erfolgreich durchgeführter Entwicklung

- 2-malige Mahd pro Jahr: 1.Schnitt nicht vor Mitte Juni
- Entfernung des Mahgutes
- keine Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- die Verwendung eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt: es soll eine "insektenfreundliche Mähwerk", z.B.
Balkenmäherwerk verwendet werden

10.0 ZU VERWENDEnde GEHÖLZE (Artenliste)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

10.1 Auswahlliste

Bäume II.Ordnung

Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wildapfel
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Pyrus pyralis - Wildbirne
Sorbus aucuparia - Eberesche
Taxus baccata - Eibe

10.2 Auswahlliste Sträucher

Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonitza nigra - schwarze Heckenkirsche
Nerium oleander - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn

Rosa arvensis - Feld-Rose
Rosa canina - Hunds-Rose
Rosa pendulina - Gebirgs-Rose
Salix caprea - Sal-Weide
Salix purpurea - Purpur-Weide
Sambucus nigra - schwarzer Holunder
Sambucus racemosa - roter Holunder
Viburnum lantana - wogiger Schneeball
Viburnum opulus - gemeiner Schneeball

V. HINWEISE

1.0 GRENZABSTÄNDE

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken sind einzuhalten:
- 4,0m bei Einzelbäumen und Heistern sowie Sträuchern über 2,0m Wuchshöhe
- 2,0m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0m

2.0 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB

Vor jeder Baumaßnahme ist der bestehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung
zwischenzulagern (DIN 18915).

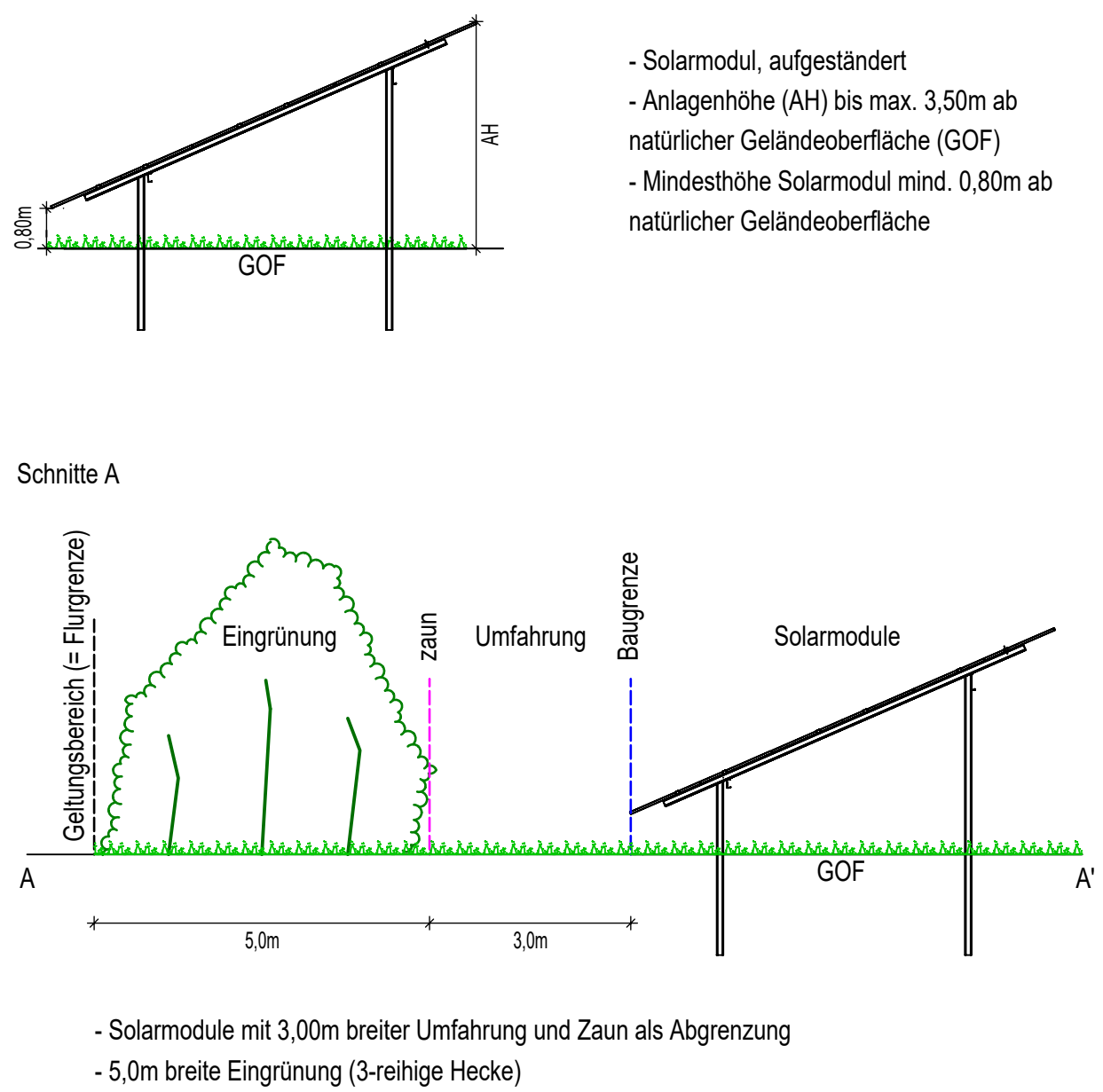
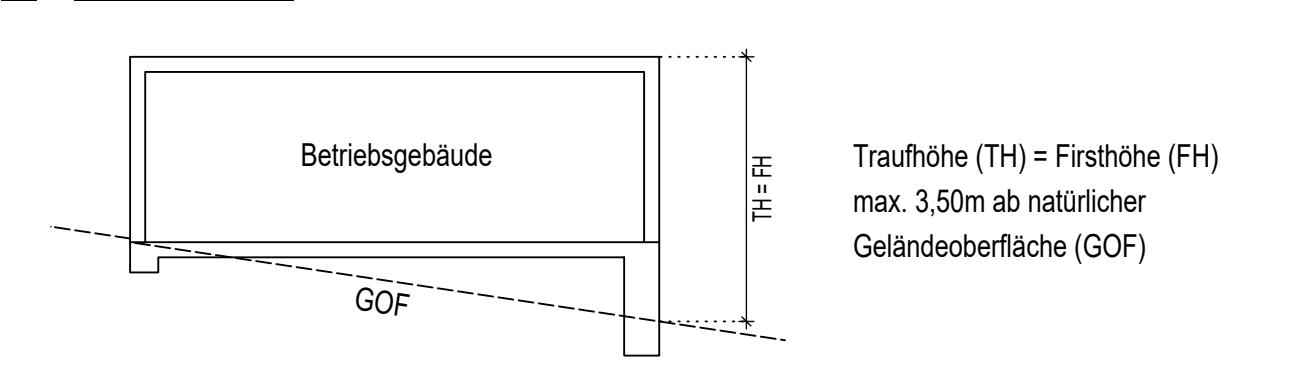
3.0 BEWEIDUNG

Bei einer Beweidung der Flächen ist der zuständige Berater für Schafhaltung einzuschalten. Falls eine Schaf-
beweidung der Fläche angedacht ist, ist darauf zu achten, dass mögliche Verletzungen in der Bauphase und
der Inbetriebnahme, beispielsweise durch Verlegung von Stromkabeln und zu niedrig angebrachte Solarmodule
ausgeschlossen werden. Bei einer Beweidung der Fläche ist im Vorfeld eine Abstimmung mit der Unteren
Naturschutzbehörde Regensburg hinsichtlich Rasse, Besatzdichte, Weidedauer und Zaunsystem erforderlich.

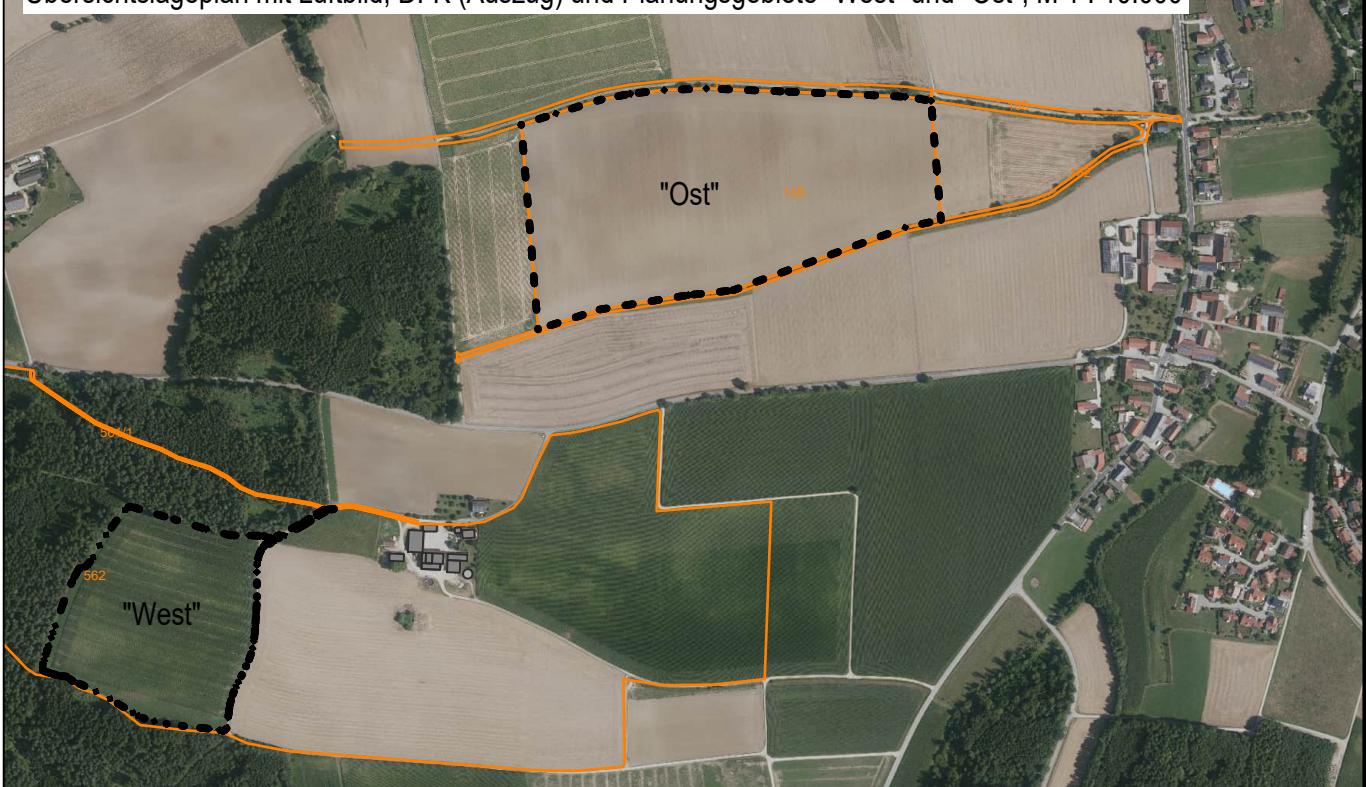
4.0 ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden
Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind vom Betreiber entschädigungslos zu dulden.

5.0 REGELSCHNITTE



Übersichtslageplan mit Luftbild, DFK (Auszug) und Planungsgebiete "West" und "Ost", M 1 : 10.000



Vorhabenbezogener
Bebauungsplan mit
integrierter Grünordnung
"SO Solarpark Staudach"

Vorhabenvermerk	
1. Auftragsbestätigung Der Gemeinderat von Loiching hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 9 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung "SO Solarpark Staudach" beschlossen.	
2. Früherzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des Vorhabens hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 9 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung "SO Solarpark Staudach" in der Fassung vom _____ bis _____ stattgefunden.	
3. Früherzeitige Baubehördenbeteiligung und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB des Vorverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Solarpark Staudach" in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.	
4. Baubehördenbeteiligung und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung "SO Solarpark Staudach" in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.	
5. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung "SO Solarpark Staudach" in der Fassung vom _____ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.	
6. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) Die Gemeinde Loiching hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Solarpark Staudach" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.	
Gemeinde Loiching, den _____ Günter Schuster, 1. Bürgermeister (Siegel)	
7. Gemeindefürsorgepflicht (§ 10 Abs. 1 BauGB) Der Landratsamt Dingolfing-Landau hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Solarpark Staudach" mit Beschluss vom _____, A2 _____ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.	
Gemeinde Loiching, den _____ Günter Schuster, 1. Bürgermeister (Siegel)	
8. Ausfertigung Gemeinde Loiching, den _____ Günter Schuster, 1. Bürgermeister (Siegel)	
9. Baubehördenbeteiligung und sonstige Träger öffentlicher Belange Der Satzungsentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung "SO Solarpark Staudach" wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der vorhaben- bezogene Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Solarpark Staudach" mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in der Gemeinde Loiching zu jedem Eintritt bereitgehalten und der ersten Öffentlichkeit zur Einsicht ausliegt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Solarpark Staudach" ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des §§ 214 und 215 BauGB wurde hiermit hingewiesen.	
Gemeinde Loiching, den _____ Günter Schuster, 1. Bürgermeister (Siegel)	
Bearbeitungsstand: Vorwurf 04.02.2026	
Entwurfasser: brunner architekten INGENIEURE GMBH	