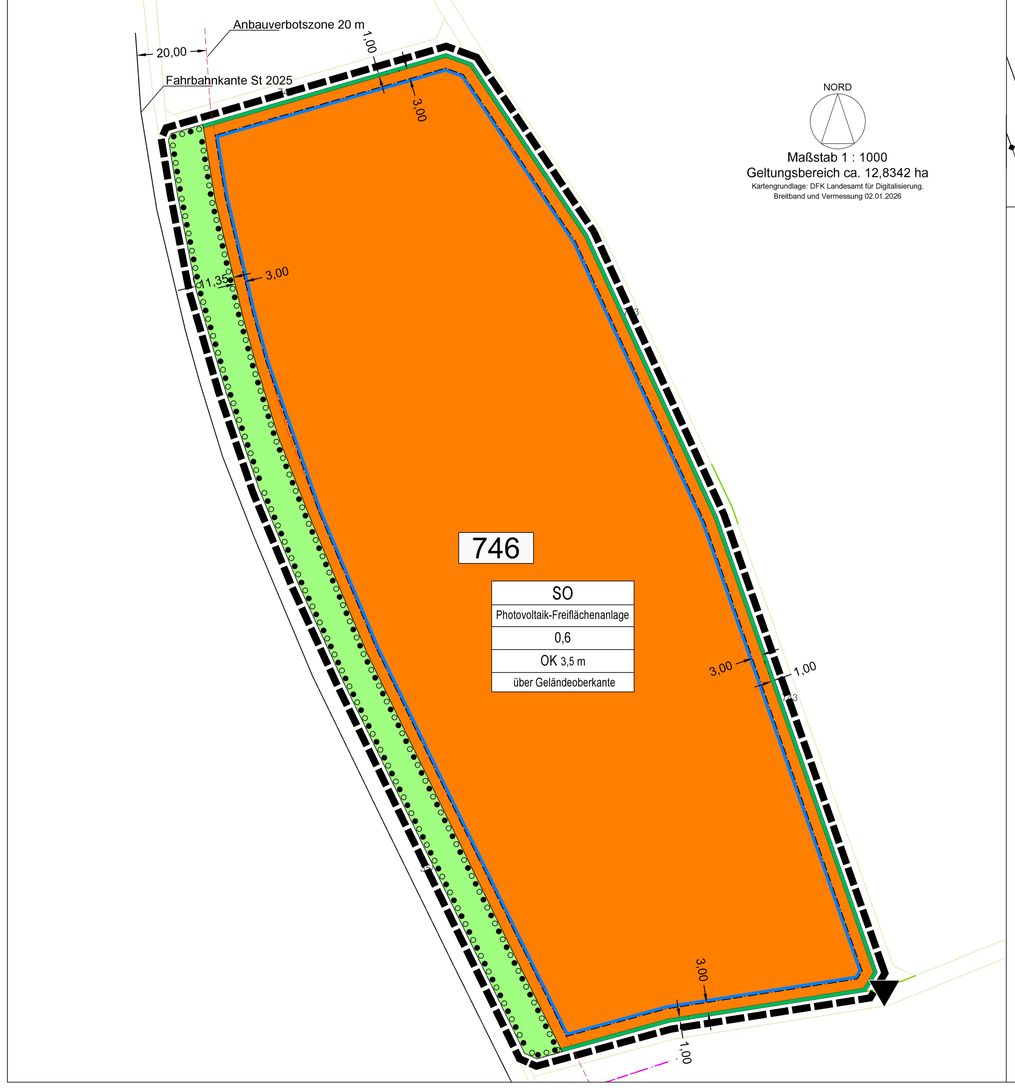
Teil A - Planzeichnung M 1 : 1000





4. Vermeidungsmaßnahmen

V1: Freiräumen des Baufeldes zwischen dem 1. September und Ende Februar. Andernfalls sind im Vorgriff Vergrämungsmaßnahmen einzuleiten und die Flächen regelmäßig auf das Vorhandesein von Vöglen zu kontrollieren und bei Vogelbruten sind Maßnahmen mit dem Büro für Ladschaftsplanung Dr. Schuler abzustimmen.

V2: Zu den angrenzenden Gehölzbereichen ist mit Lagerflächen ein Abstand von 5 m einzuhalten. Ein Anstrahlen der Gehölze ist nicht zulässig.

5. Bauweise und Gestaltung

Für die Elektrobetriebsgebäude werden Flachdächer festgesetzt. Als Wandfarbe sind keine grellen oder leuchtenden Farben, sondern dezente Farbtöne zu wählen, von Weiß über Erdfarben bis zu hellem Grün.
Der Zaun ist als verzinkter Metallzaun mit stacheldrahtlosem Übersteigschutz, ohne Sockel, mit 15 cm Bodenfreiheit herzustellen.
Stellflächen und Zufahrt dürfen nicht versiegelt werden. Schotterrasen oder Wegekoffer aus Kies sind zulässig.
Die Modultische sind in verzinkter Metallkonstruktion herzustellen. Fundamentierung durch Rammen.
Das Gelände darf großflächig in seiner natürlichen Gestalt nicht verändert werden. Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer maximalen Höhenabweichung vom natürlichen Gelände von +/- 0,5 m zulässig, soweit sie zur Aufstellung der Elektrogebäude aus technischen Gründen erforderlich sind. Übergänge zwischen Auffüllungen und Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen unter 30° Neigung herzustellen.
Bei Unebenheiten des Geländes darf die Höhe der Modulreihen (um die Oberkante der Module beibehalten zu können) um 0,3 m überschritten werden und bei zugleich nördlich abfallendem Gelände darf die maximale Überschreitung 0,5 m betragen.

6. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb und außerhalb der Baugrenze sind, wie im Plan dargestellt, bauliche Anlagen wie Einfriedungen, unterirdische Elektroleitungen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Private Zufahrt) und Übergabestationen zulässig.

7. Abweichende Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO können für Abstände zwischen Gebäude und Modultischen unterschritten werden. Die Abstandsfläche beträgt abweichend 2,00 m. Im Übrigen gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO

8. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Geltungsbereich sind nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.

9. Niederschlagswasser (§ 9 Abs 1 Nr. 14 BauGB)

Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück breitflächig über die bewachsene Bodenzone zu versickern. Es sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (NWFreiV) zu beachten.

10. Grünordnung

10.1 Minimierungsmaßnahmen:

Die aus nichtbindigem Kies/Schotter herzustellenden Montageflächen und die Zufahrt sind als reine Schotterrasen bzw. Wiesenwege anzulegen. Dabei ist die Kies-, bzw. Schotterfläche ohne Beimischung von Oberboden mit einer Magerrasenmischung anzusäen.

Zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild werden folgende Maßnahmen festgesetzt: (Fortsetzung nach den Planzeichen)

10.3.3 Düngung: Düngung ist nicht grundsätzlich untersagt, insbesondere eine sogenannte Erhaltungskalung, die mit 500 kg CaO/ha alle 5 Jahre erfolgen kann.

10. Werbeanlagen

Eine Informationstafel mit maximal 1,50 m² Größe ist zugelassen - auf ihr dürfen Logos, Namen und Adressen des Betreibers und der Firmen stehen, sowie Informationen und Daten zur Anlage. Fremdwerbung, grelle Materialien und leuchtende Farben sind nicht zulässig.

11. Grundwasser-, Bodenschutz und Altlasten

Grundwasser- und bodengefährdende Baustoffe und synthetische Reinigungsmittel sind nicht zugelassen.
Altlasten sind im Geltlungsbereich nicht aktenkundig. Sollten Altlasten oder sonstige Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit bemerkt werden, ist das unmittelbar der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises mitzuteilen. Evtl. erforderliche Aushubabfuhr ist ebenfalls mit dieser Behörde abzustimmen.
Der Schutz des Bodens wird als zusätzliche Aufgabe der Umweltbaubegleitung gewährleistet.

12. Brandschutz

Im Zuge der Errichtung der Anlage ist mit der örtlichen Feuerwehr ein Brandschutzkonzept abzustimmen. Dabei sind die Brandschutzrichtlinien der Feuerwehr zu beachten. Die Zugänglichkeit zu sämtlichen Anlagenteilen muss mit den gängigen, der Feuerwehr zur Verfügung stehenden Gerätschaften (z.B. Bolzenschneider) zu erzielen sein. Sollte es sich beim Tor nicht um eine leichte Bauweise mit gängigen Sicherheitszylinder-Schlössern handeln, ist der Feuerwehr eine Zugangsmöglichkeit in Form eines Feuerwehrschlüssel-depots vorzuhalten. Die Feuerwehrzufahrt ist zu kennzeichen. Am Tor ist die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen im Brand-, bzw. Schadensfall sichtbar anzubringen.

13. Immissionsschutz

Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung ist nicht zulässig.
Emmissionen aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, vor allem Staubemissionen, sind zu dulden.

14. Denkmalschutz

Es ist bei der Errichtung darauf zu achten, ob Funde im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) zu Tage treten. Solche Objekte genießen den Schutz des Art. 7 DSchG und sind gemäß Art. 8 DSchG anzeigepflichtig wie archäologische Bodenfunde, die unverzüglich dem zuständigen Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.

15. Monitoring

Ein Monitoring wird wegen des Fehlens naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen als nicht erforderlich gesehen.

II. Hinweise:

Bodenschutz:
Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf das Notwendigste zu begrenzen. Der Oberboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaues", DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetations-technische Zwecke" und DIN 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.

Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
   SO — 1.4.2. Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
   0,6 — 2.5. Grundflächenzahl
   OK 3,5 m — 2.8. Oberkante, als Höchstmaß über Gelände

Erklärung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung
Sondernutzung
Grundflächenzahl
Höhe baul. Anlagen
Höhenbezug

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

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

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
   8. oberirdisch, mit Schutzzone

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

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)
   13.2.1. Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen
   15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
   755 — Grenzen mit Flurstücksnummer
   746 — Flurstücksnummer von Vorhabensflächen
   3,00 — Bemaßung in Meter
   Anbauverbotszone 20 m von Fahrbahnrand

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 03.11.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf i.d.F. vom fand in der Zeit vom bis statt.

3. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf i.d.F. vom fand in der Zeit vom bis statt.

4. Der Markt Offingen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates in der Sitzung vom 08.11.2021 den Bebauungsplan in der Fassung vom , redaktionell geändert am , als Satzung beschlossen.

Siegel
Markt Offingen, den .....
.....
Thomas Wörz
Erster Bürgermeister

5. Diese Ausfertigung stimmt mit der am beschlossenen Satzung überein.

Siegel
Markt Offingen, den .....
.....
Thomas Wörz
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Siegel
Markt Offingen, den .....
.....
Thomas Wörz
Erster Bürgermeister

Teil B Textliche Festsetzungen

Präambel

Die Marktgemeinde Offingen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches - BauGB i.d.F. vom 03.11.2017 und zuletzt geändert am 22.12.2025, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 und zuletzt geändert am 23.04.2026, des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 und zuletzt geändert am 23.12.2025, des § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes - BNatSchG - vom 29.07.2009 und zuletzt geändert am 29.03.2026 und des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - i.d.F. vom 23.02.2011 und zuletzt geändert am 23.03.2026 den

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Solarpark an der St 2025 Süd"

als **Satzung**

Für den Geltungsbereich gelten die Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und zuletzt geändert am 03.07.2023 und die Planzeichenverordnung - PlanzV 90 _ i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 und zuletzt geändert am 12.08.2025, sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

I. Allgemeine Vorschriften

1. Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus Teil A Planzeichnung mit Festsetzung durch Planzeichen im Maßstab 1:1000, Teil B Textliche Festsetzungen, Teil C Begründung und Teil D Umweltbericht, sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan, jeweils in der Fassung vom __.__.2026

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 780, 781, 785, 778 und 748 der Gemarkung Schnuttenbach mit einer Größe von ca. 12,8343 ha.

II. Textliche Festsetzungen

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein **Sonstiges Sondergebiet** mit der **Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"** zur Nutzung der Sonnenenergie festgesetzt.
Zulässig sind Elektrogebäude, die unmittelbar der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen wie Transformatoren- oder Wechselrichtergebäude bzw. Übergabestation, Elektrospeicher sowie dezentrale Wechselrichter und Modultische in Metallkonstruktion in starrer, nicht nachgeführter Bauweise mit darauf befestigten Photovoltaikmodulen.
Nebenanlagen: Innerhalb und außerhalb der Baugrenze sind bauliche Anlagen wie Einfriedungen, unterirdische Elektroleitungen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Private Zufahrt) zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Bauliche Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und die notwendigen Elektrogebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Die Wandhöhe der Elektrogebäude und der Modulbauwerke im Sinne des § 14 BauNVO darf maximal 3,5 m betragen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt mit dem Dach, bzw. der obersten Kante der Modulbauwerke. Bei Geländeunebenheiten darf die dadurch bedingte maximale Höhe baulicher Anlagen bis zu 30 cm überschritten werden.
Der Zaun ist als Metallzaun mit Übersteigschutz herzustellen mit einer maximalen Höhe von 2,50 m über Gelände, bei 15 cm Bodenfreiheit.
Die Grundflächenzahl wird auf 0,60 festgesetzt. Unter Hinweis auf § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksteile zwischen den Modulreihen weder auf die Grundflächenzahl noch bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einbezogen bzw. mitgerechnet werden.

3. Zeitraum der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 ist die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung als "Freiflächen-Photovoltaikanlage" mit dauerhafter Beendigung der Nutzung zur Stromerzeugung hinfällig. Danach fällt der Geltungsbereich unter das Regime Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Als Nachfolgennutzung wird Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Innerhalb der Anbauverbotszone der St 2025, 20 m vom Fahrbahnrand bis zur Baugrenze, sind 3-reihige Strauchhecken mit Wiesensäumen gemäß dem Systemschnitt zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Es ist ein Pflanzabstand von 2 bis 2,5 m und ein Reihenabstand von 0,9 bis 1,2 m einzuhalten. Es ist autochthones Pflanzenmaterial mit Herkunftsnachweis der nachfolgenden Liste mit einer

Mindestpflanzgröße von 100/150 o.B. zu verwenden. Insgesamt sind 1880 Sträucher zu pflanzen.

Deutscher Name	*Botanischer Name*	*Anteil in %*
Hartriegel	Cornus sanguinea	10 %
Haselnuss	Corylus avelana	3 %
Weißdorn	Crataegus monogyna	1 %.
Liguster	Ligustrum vulgare	15 %
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	15 %
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	9 %
Schlehe	Prunus spinosa	5 %.
Hundsrose	Rosa canina	14 %
Korbweide	Salix viminalis	5 %
Holunder	Sambucus nigra	3 %
Traubenholunder	Sambucus racemosa	3 %
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	12 %
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	5 %
	gesamt	100 %

Zur weiteren Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild sind die Zäune an den Seiten, die nicht mit Sträuchern bepflanzt werden, mit Rankpflanzen im Abstand von 5 m zu begrünen und am Fuß der Pflanzen durch eine Manschette zu schützen. Insgesamt sind 425 Kletterpflanzen zu pflanzen. Bei der Aufteilung ist keine Regelmäßigkeit anzustreben. Es können bis zu 10 Pflanzen gleicher Art in Reihe gepflanzt werden.

Deutscher Name	*Botanischer Name*	*Stück*
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba	85
Gemeiner Efeu	Hedera helix	85
Gewöhnlicher Hopfen	Humulus lupus	85
Echtes Geißblatt	Lonicera caprifolium	85
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia	85

10.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bestehende Wiesenflächen sind als solche zu erhalten und zu pflegen. Die bisher als intensiv genutzten Ackerflächen sind als Grünland ohne besondere Anforderungen zu entwickeln und zu pflegen.

10.3 Pflege und Entwicklung

Die Pflege aller vegetationstechnischen Flächen innerhalb und außerhalb des Zaunes ist so durchzuführen, dass das jeweilige Entwicklungsziel erreicht werden kann.

10.3.1 Die **Wiesenbereiche** sind ohne weitere Anforderungen durch Wiesenschnitt zu pflegen und als solche zu erhalten.
Alternativ zur Mahd ist eine Schafbeweidung auf der Fläche innerhalb des Zaunes zulässig und anzustreben. Die Bestossung erfolgt mit max. 1,0 GV / ha im Jahresdurchschnitt . Ein Schaf wird mit 0,15 GV (= Großvieheinheit) berechnet. Eine Dauerweide oder Zufütterung der Tiere ist nicht zulässig.

10.3.2 Pflege von Sträuchern: Nach der Fertigstellungspflege und Abnahme hat eine dreijährige Entwicklungspflege zu erfolgen. Die Mahd erfolgt nur auf den Flächen, auf denen Bedarf besteht. Das Schnittgut um die Pflanzen kann am Ort als Mulch verbleiben. Jeweils die Hälfte der Gehölzsäume soll im Herbst nicht gemäht werden.

Zur Verjüngung kann die Hecke ab dem 10 Jahr nach der Pflanzung in Bodennähe abgeschnitten (auf den Stock gesetzt) werden, wobei zur Erhaltung des Sichtschutzes mit einem Abstand von mindestens 2 Jahren jeweils nur eine Reihe der 3-reihigen Hecke geschnitten werden darf.
Alternativ ist ein plenterartiges (punktweises) „Auf den Stock setzen" einzelner Sträucher zugelassen, um den negativen Eindruck „linearer Rodungen" zu vermeiden.
Nicht in der Planung festgesetzter Aufwuchs von Bäumen darf entfernt werden.
Rückschnittmaßnahmen sind mit der Naturschutzbehörde abzustimmen. Es ist sicherzustellen, dass sich die Gehölze nicht über 8 cm dicke Stämme entwickeln.

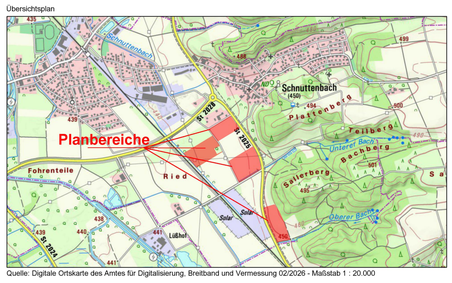
Markt Offingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Solarpark an der St 2025 Süd"
mit Grünordnungsplan
für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen
auf den Flurstücken 746, 778, 780, 781 und 785
der Gemarkung Offingen

Teil A: Planzeichnung
Teil B: Textliche Festsetzungen
und Verfahrensvermerke

Fassung vom 05.10.2026

Übersichtsplan



Quelle: Digitale Ortskarte des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung 02/2026 - Maßstab 1 : 20.000

Markt Offingen
Marktstraße 19
89362 Offingen

Ingenieurbüro Ryll GmbH
Walter Ryll
Dipl.-Ing. FH Landespflege
Beethovenstraße 5
89297 Roggenburg