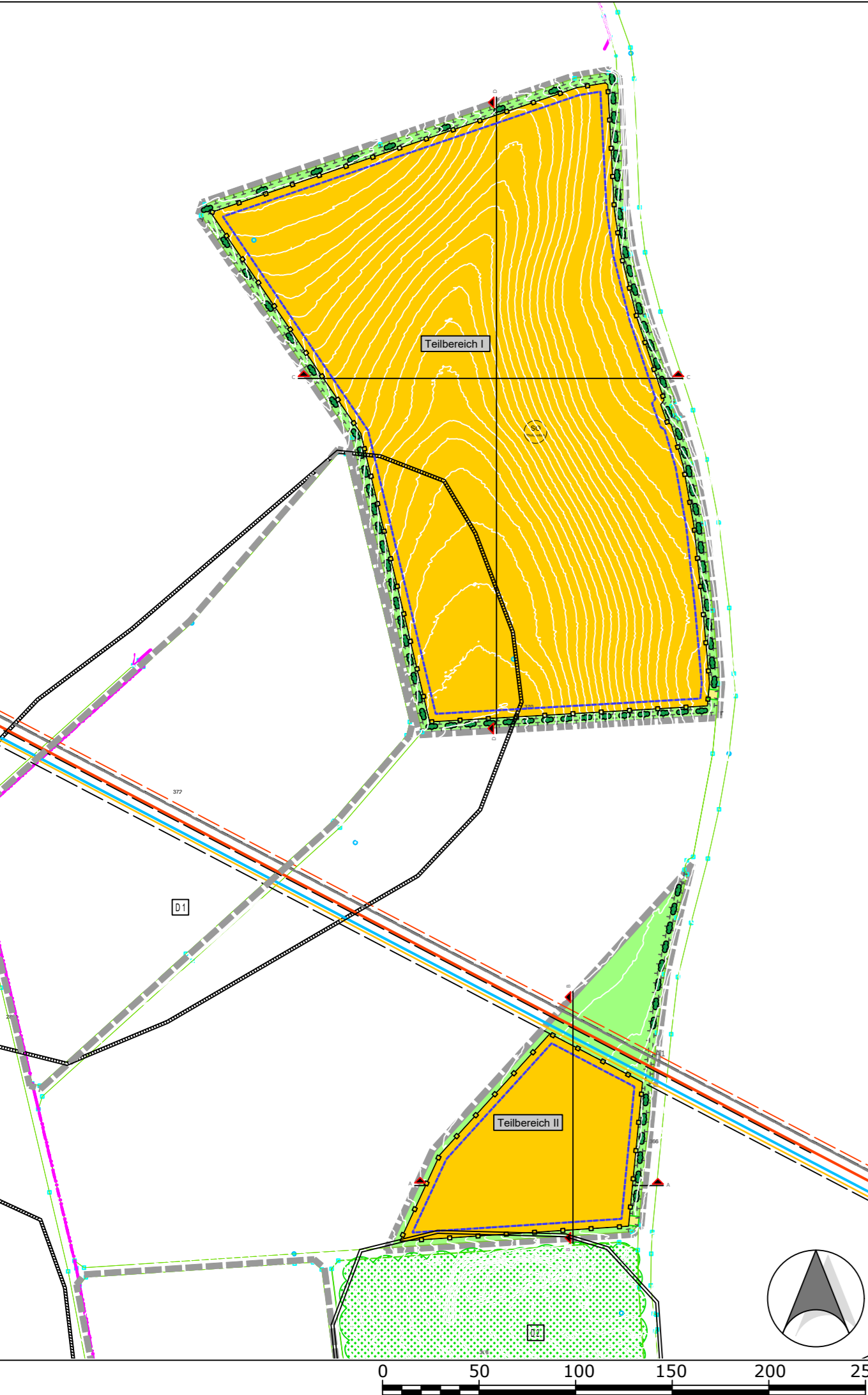


Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan
Sondergebiet Agri-Photovoltaik Nr. 62 'Solarpark Menning Flst. 370 (TF)'



Sondergebiet Photovoltaik

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

- Die Stadt Vohburg a. d. Donau h im Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm erlässt aufgrund
- § 2 Abs. 1, der §§ 9, 10 und 12 Baugesetzbuch (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO),
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebeit Agri-Photovoltaik Nr. 62 "Solarpark Menning 370 (TF)" als Satzung.

Bestandteile der Satzung:

- Bebauungsplan Sondergebiet Agri-Photovoltaik Nr. 62 "Solarpark Menning 370 (TF)" in der Fassung vom 06.05.2025
- Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplan Sondergebiet Agri-Photovoltaik Nr. 62 "Solarpark Vohburg a. d. Donau" in der Fassung vom 06.05.2025

Mit beigelegt sind:

- Begründung in der Fassung vom 06.05.2025
- Umweltbericht in der Fassung vom 06.05.2025
- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 23.04.2025

B. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Auf den Grundstücken Fl.-Nr. 370 (TF) Gmkg. Menning.
Die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Agri-Photovoltaik" dienen der Errichtung von freistehenden Photovoltaikanlagen bei gleichzeitiger landwirtschaftlicher Ertragsnutzung.
In den Sondergebieten ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikanlagen einschließlich Nebenanlagen, insbesondere zur Fortleitung, Umwandlung und Speicherung elektrischer Energie wie Transformatoren, Speicher und Energiezentralen (Gebäude), sowie Wege und Einfriedungen zulässig.
- 1.2 Entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

- 1.3 Zeitliche Befristung/Rückbau
Die Art der Nutzung für Photovoltaik wird gem. § 9 Abs. 2 BauGB zeitlich befristet: bis 31.12.2059 ist die Anlage wieder zurückzubauen.
Bis Ablauf dieser Frist sind die Flächen in ihren Urzustand zurückzusetzen. Anlagen und Gebäude sind abzubauen. Als Folgenutzung gilt wieder - entsprechend dem Ausgangszustand vor dieser Sondernutzung - die planungsrechtliche Situation als landwirtschaftliche Nutzfläche. Im Zuge des Rückbaus muss zum Schutz der bekannten Bodendenkmäler die Tiefenlockerung des Bodens ausgeschlossen werden.
Entsprechendes gilt, falls die Nutzung der Photovoltaikanlage zu einem früheren Zeitpunkt entfallen sollte.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Grundfläche
Grundflächenzahl (GRZ) = 0,70
Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist die Gesamtfläche der aufgeständerten Solarmodule in senkrechter Projektion sowie die Grundfläche der erforderlichen Nebenanlagen zu berücksichtigen.
Dabei ist die Vollversiegelung von Flächen im Sondergebiet auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Es sind 5 Gebäude für Trafo- und Wechselrichter und ähnliche Technik sowie Gebäude für Pflegeutensilien mit einer Grundfläche von je maximal 20 m² zulässig.
Die Modulische sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten aus Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsorientierte Fundamente (Punkt- oder Streifenfundamente) eingesetzt werden.

- 2.2 Höhe baulicher Anlagen
die maximal zulässige Höhe der Photovoltaikanlage einschließlich Tragekonstruktion, gemessen zwischen der geplanten Geländeoberkante und der Oberkante Module, beträgt 4,30 m. Die Unterkante muss mindestens 2,10 m über dem geplanten Boden liegen.
Die maximal zulässige Höhe der Gebäude, gemessen zwischen der geplanten Geländeoberkante und Oberkante Gebäude, beträgt 3 m.

- 2.3 wasserempfindliche Anlagenteile im Bereich von Hochpunkten oder im Bezug zum Geländeniveau müssen um min. 30 cm über Planungsgelände erhöht errichtet werden

3. Baugrenze

- Die überbaubare Fläche für Photovoltaikmodule und Gebäude werden durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt

4. Gestaltung baulicher Anlagen

- 4.1 Dachausbildung
Für alle Gebäude werden Flach- oder Satteldächer mit maximal 30° Neigung festgesetzt. Dachendeckungen in Metall sind nur in matter und beschichteter Ausführung zulässig. Als Farbe ist naturrot, rotbraun, grün, grau oder braun in gedeckten Nuancen zu wählen. Alternativ ist eine extensive Dachbegrünung zulässig.
- 4.2 Fassaden
Durchbrüche, Lüftungsöffnungen und dergleichen müssen siedlungsabgewandt angeordnet werden. Als Fassadenfarbe ist grün, grau oder braun in gedeckten Nuancen zulässig. Die Fassadengestaltung kann auch mit einer Holzverschalung ausgeführt werden.
- 4.3 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Fläche von 5 m² an der Einfriedung im Zufahrtbereich zulässig. Fahnenmasten und elektrische Wechselwerbeanlagen sind nicht zulässig.

5. Örtliche Verkehrsflächen

- 5.1 Die Grundstückzufahrten sind in den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen bis zu einer Breite von 5 m zulässig
- 5.2 Einfahrtbereiche des SO-Gebiets

6. Einfriedungen

- Einfriedungen sind als Metallzäune, auch mit Kunststoffummantelung und Übersteigenschutz zulässig. Sie dürfen eine Gesamthöhe von 2,20 m über der bestehenden natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten. Durchgehende Betonsockel sind unzulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfosten erlaubt. Die Unterkante des Zaunes ist entsprechend der Geländetopographie mindestens 20 cm über dem Boden auszuführen. Sicherungsmaßnahmen gegen Wolfsübergriffe sind dann zulässig, wenn die ökologische Durchgängigkeit für Kleintiere erhalten bleibt.

7. Geländeoberfläche/Grundwasserschutz

- 7.1 Das natürliche Geländeniveau darf maximal um 0,50 m abgegraben oder aufgeschüttet werden, wobei etwaige Auffüllungen und Abgrabungen mindestens einen Meter vor nachbarlichen Grundstücksgrenzen auf das natürliche Niveau zurückzuführen und mit Böschung auszubilden sind. Stützmauern sind unzulässig. Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Material entsprechend den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung - Ersatzbaustoff) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen. Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischenzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.
- 7.2 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sickerfähiger Ausführung (Schotterrasen) herzustellen, so dass das Niederschlagsabwasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann. Für stärker befahrene Abschnitte der Sondergebietszufahrt können für Bodenbefestigungen auch Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster verwendet werden.
- 7.3 Das von den Modulen abfließende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig.
- 7.4 Versiegelungen und Bodeneingriffe sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.
- 7.5 Das Einbringen von verzinkten Rammprofilen oder Erdschraubankern ist nur zulässig, wenn sichergestellt wird, dass die Eindringungstiefe in der ungesättigten Bodenzone liegt.
- 7.6 Sollte oberflächennahes Grundwasser angetroffen werden, ist bei Gründung im Grundwasserbereich (gesättigte Zone oder Grundwasserschwankungsbereich) auf verzinkte Stahlprofile zu verzichten oder eine geeignete Beschichtung zur Minimierung von Auswaschungen zu verwenden

8. Landschaftspflege/Grünordnung

- 8.1 Die festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Eingriffen zugeordnet.
Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen durchzuführen:
Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Eingriffen zugeordnet. Der notwendige Ausgleich wird auf internen Teilflächen des Geltungsbereiches erbracht.
Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen durchzuführen
A1: Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung
Die internen Ausgleichsflächen sind in den dargestellten Bereichen mit einer Hecke aus heimischen Sträuchern zu versehen. Die Anlage der Hecke ist mit der Errichtung der Anlage, spätestens bei Beginn der darauf folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Angaben zu den zu verwendenden Gehölzen, Qualitäten und Pflanzabständen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.
Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

- 8.2 Pflege-innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage
Die Sondergebietsfläche ist als Grünland zu entwickeln. Der Aufwuchs ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen und das Mahgut abzufahren. Etwa drei Viertel der Fläche wird zweischürig (erster Schnitt ab 01. Juli, zweiter Schnitt ab 15. August) gemäht, das verbleibende Viertel einschürig (ab 15. August). Die Verteilung der ein- bzw. zweischürigen Teilflächen ist jährlich wechselnd anzuordnen. Alternativ ist eine Beweidung zulässig.
Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen. Aufkommende Neophyten (Indisches Springkraut, Herkulesstaude, Kanadische Goldrute, Japanischer Knotenrieh) sind auf der gesamten Fläche frühzeitig zu beseitigen

8.2 Vermeidungsmaßnahmen

- .M01: Der Zaun um die PV-Anlage muss eine Bodenfreiheit von im Mittel mindestens 15 cm haben, um flugfähigen Jungvögeln und Niederwild ungehinderten Zugang zu ermöglichen.
- .M02: Um die Offenheit der Feldfur für Vögel des Offenlands weiterhin gewährleisten zu können, ist auf eine dichte Eingrünung des Solarparks zu verzichten. Als Alternative sollen bevorzugt 3-5 m breite Algrasstreifen mit vereinzelt Strauchpflanzungen (Abstand min. 15 m) entlang der Grundstücksgrenze angelegt werden. Diese Streifen sind in einem zweijährigen Rhythmus ab-schnittsweise zu mähen (jedes Jahr 50 %). Das Mahgut muss abtransportiert werden. Der Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
- .M03: In den Monaten März bis Juni ist eine Verringerung der Bodenbrüter vor und während der Bauphase bei Baustopps zwingend nötig, damit die Vögel den Bereich der Baulfläche nicht als Brutrevier besiedeln. Hierfür müssen ca. 2 m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten Absperribändern von ca. 1-2 m Länge innerhalb der eingriffrelevanten Fläche aufgestellt werden. Die Stangen müssen in regelmäßigen Abständen von etwa 25 m aufgestellt werden.
- .M04: Das Feldgehölz darf in seiner Funktion als Bruthabitat für Heckenbrüter nicht beeinträchtigt werden. Während der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) ist ein 3 m breiter Pufferstreifen einzuhalten. Dieser Streifen darf in diesem Zeitraum weder befahren noch zur Lagerung von Materialien genutzt werden. Zum Schutz dieses Pufferstreifens ist während der Bauarbeiten in den Monaten März bis September ein nicht verrückbarer Bauzaun anzubringen.
- .M05: Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeilen für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzverfämnungen stattfinden.
- .M06: We nicht zwangsläufig Gehölze zur Umsetzung des Bauvorhabens entfernt werden müssen, muss die momentane Vegetation erhalten bleiben. Zu Gehölzen und Waldändern, die nicht durch einen Wirtschaftsweg von der geplanten PV-Anlage getrennt sind, muss dauerhaft ein 3 m breiter Pufferstreifen einhalten werden. In diesem Bereich muss ein Algrasstreifen entwickelt werden. Hierfür muss dieser Bereich einmal jährlich, allerdings frühestens ab 15. Juli, gemäht werden. Das Mahgut ist abtransportieren.
- .M07: Um Störungen und Verluste von jagenden Fledermausindividuen während der Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.
- .M08: Die während der Bauphase beanspruchte Fläche ist auf das absolut notwendige Minimum zu reduzieren.

8.3. Verwendung von Regio - Saatgut

- Bei der Ansaat der Grünlandflächen und der Ausgleichsfläche ist Regio - Saatgut mit einem Kräuteranteil von 30 % zu verwenden.

9. Immissionsschutz

- 9.1 Von den Modulen darf keine störende Blendwirkung ausgehen. Verkehrsteilnehmer dürfen durch die Module nicht geblendet werden. Sollte sich nach Inbetriebnahme der Anlage eine Blendwirkung herausstellen, ist eine Abschirmung anzubringen. Diese kann entweder in Form von entsprechend dimensionierten Gehölzpflanzungen oder baulichen Maßnahmen am Zaun ausgeführt werden. Der Zaun darf dafür in notwendigem Maße am Ort der Blendenschutzmaßnahme erhöht werden.
- 9.2 Die von der Anlage ausgehenden Geräusche, wie tieffrequente vom Transformator abstrahlende Geräusche, oder der Lärm, den Wartungsarbeiten verursachen, müssen bei nächstgelegenen Wohngebäuden die in der TA Lärm genannten Anforderungen erfüllen. Bei Beschwerden über den Lärm, den der Betrieb der Anlage verursacht, kann die Gemeinde den Nachweis anhand von Immissionsmessungen nach TA Lärm und/oder der DIN 45680 fordern. Die Ergebnisse dieser Messung sind spätestens innerhalb von zwei Monaten nach Aufforderung durch die Stadt Vohburg vom Vorhabensträger kostenfrei vorzulegen.
Lärmintensive Wartungsarbeiten, wie z.B. Mäharbeiten, sind nur werktags tagsüber, in der Zeit von 7:00 - 20:00 Uhr zulässig.
- 9.3. Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.

10. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

- 10.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes
- 10.2 Vorhaben- und Erschließungsplan
Entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

C. Hinweise/ nachrichtliche Übernahme

Planzeichen:

- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Bodenkenmal 1: D-1-7235-0078 "Siedlung des Spät- und Endneolithikums, der Urnenfelderzeit"
- Bodenkenmal 2: D-1-7235-0095 "Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung."
- Bodenkenmal 3: D-1-7235-0040 "Siedlung und Graben vor- und frühgeschichtlicher oder mittelalterlicher Zeitstellung."
- Bodenkenmal 4: D-1-7235-0085 " Siedlung der Vorgeschichte."
- Bodenkenmal 5: D-1-7235-0041 "Siedlung vor- und frühgeschichtlicher oder mittelalterlicher Zeitstellung."

textliche Hinweise:

- 1. Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an Flurwegen entstehen sind diese Schäden durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen.
- 2. Sollten bei den Bauarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast bekannt werden, sind unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt zu informieren.
- 3. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bau-ungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Denkmalenschutzbehörde zu beantragen ist.
- 4. Bei der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen kann es zu Staubablagerungen auf den Modulen kommen. Diese sind vom Betreiber der Anlage entschädigungslos hinzunehmen. Im Extremfall können Steinschläge durch rotierende Maschinen nicht ausgeschlossen werden. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Landbe-wirtschaftung auf den umliegenden Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden. Die angrenzenden Feldwege und die Zufahrten zu den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen dürfen durch den Solarpark nicht eingeschränkt werden, auch nicht während der Bauphase.
- 6. In den Schutzstreifen der Leitungen sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der Anlagen gefährden oder den Betrieb, Wartung und Unterhalt beeinträchtigen könnten. So ist beispielsweise die Errichtung von Bauten - dazu gehören auch Schächte. Der Verkehr darf durch die Bauarbeiten und dem Betreiben der Photovoltaikanlage nicht behindert werden. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs dürfen zu keiner Zeit eingeschränkt werden.

Bestand - nachrichtlich

- Flurgrenzen, Flurnummern
- Erschließungsweg: bestehende Straße außerhalb des Geltungsbereiches
- Wald und sonstige Gehölzbestände
- Gastransportleitung SV50/5003 DN 500 / PN 60 (mit Schutzabstände von 4,0 m beidseitig)
- Deutsche Transalpine Oelleitung GmbH (mit Schutzabstände von 5,0 m beidseitig)
- Kösching ESSO Verteiler-Vohburg Raffinerie
- LWL - Lichtwellenleiter

Verortung Geltungsbereich ohne Maßstab:



D. Verfahrensvermerke

- 1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf 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 den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der vom Stadtrat am gebilligten 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 vom Stadtrat am gebilligten Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- 6. Die Stadt Vohburg a.d. Donau hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Vohburg a. d. Donau, den

- 1. Bürgermeister Martin Schmid
- 7. Ausgefertigt

Vohburg a. d. Donau, den

- 1. Bürgermeister Martin Schmid
- 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 Stadt 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 wird hingewiesen.

Vohburg a. d. Donau, den

- 1. Bürgermeister Martin Schmid

Für die Planung:
Sulzbach-Rosenberg, den

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

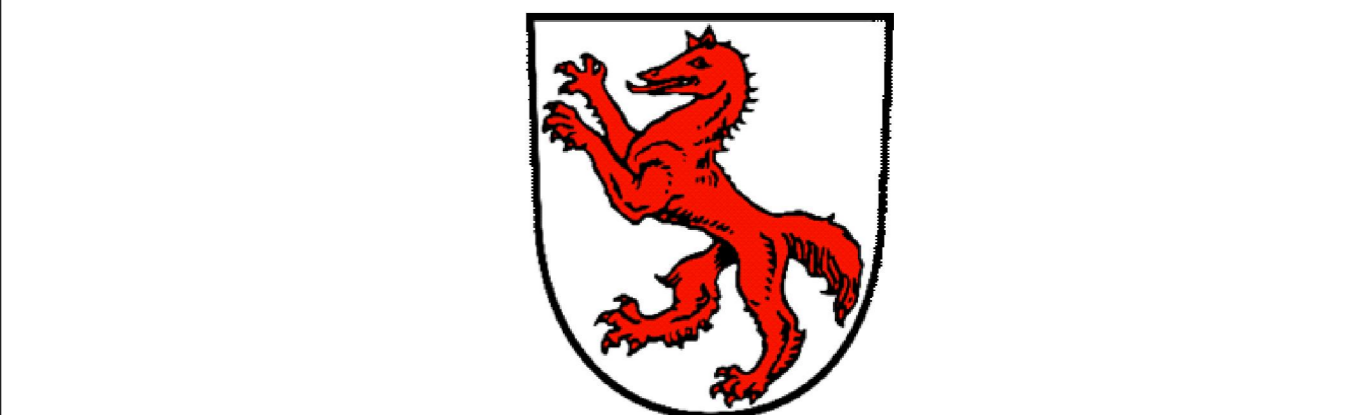
- E. Begründung siehe Textteil
- F. Umweltbericht siehe Textteil

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Sondergebiet Agri-Freiflächenphotovoltaikanlage Nr. 62 "Solarpark Menning Flst. 370 (TF)"

Stadt Vohburg a. d. Donau

Ulrich-Steinberger-Platz 12, 85088 Vohburg
Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm



Vorentwurf: 25.06.2024
Entwurf: 06.05.2025

Fassung gemäß Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB