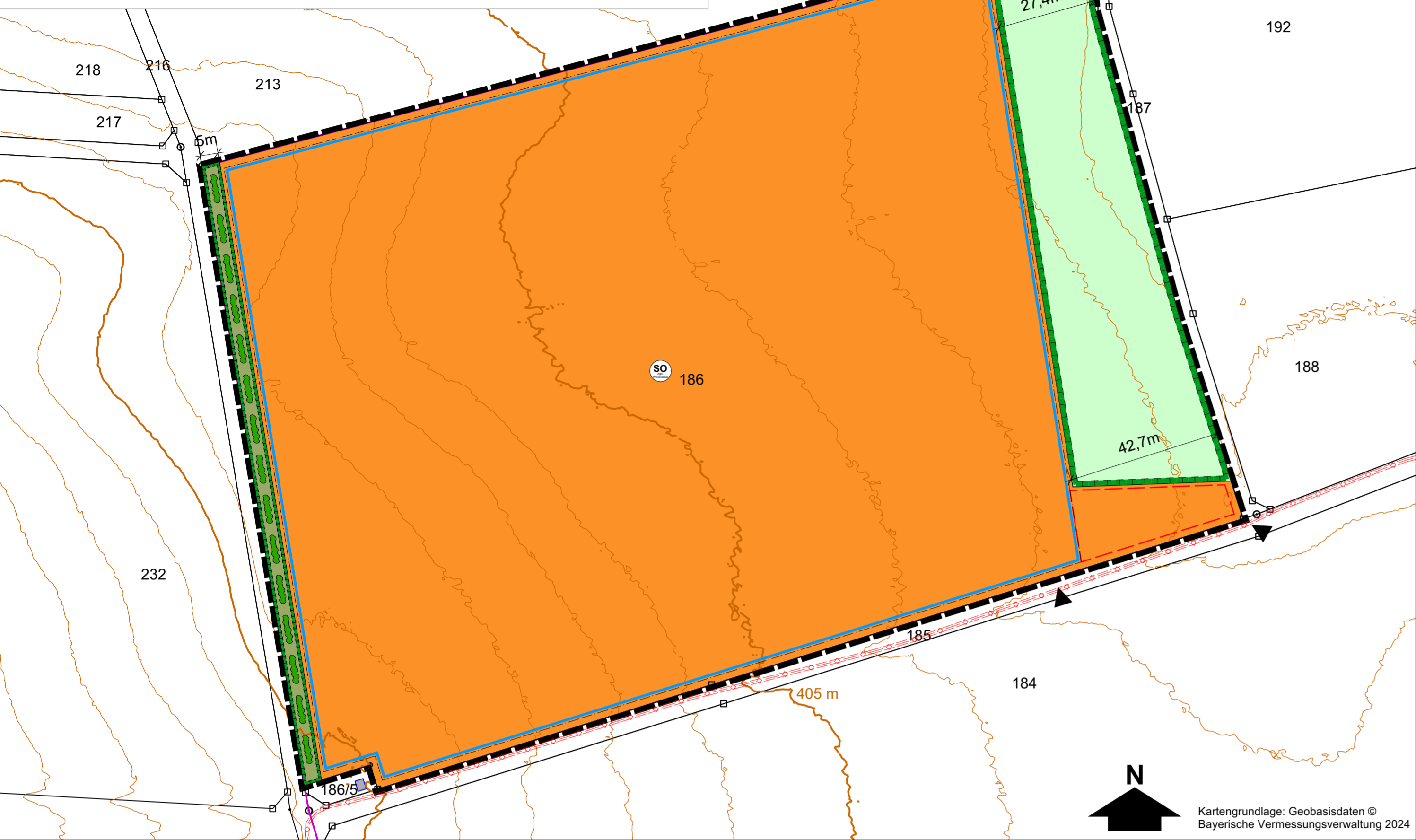


Die Stadt Vohburg a.d. Donau erlässt aufgrund der §§ 9, 10 Abs.1 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V.m. Artikel 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatschG) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 57 "Solarpark Oberhartheim Flst. 186" in der Fassung vom ..... als Satzung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan besteht aus der Planzeichnung einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teile B und C). Darüber hinaus ist der Vorhaben- und Erschließungsplan inkl. Querschnitt in der Fassung vom ..... Bestandteil der Satzung.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan werden die Begründung und der Umweltbericht in der Fassung vom ..... beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.



**A. Festsetzungen durch Planzeichen**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)**  
 Sonstiges Sondergebiet  
 Zweckbestimmung "Agri-Photovoltaik-Anlage"
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)**  
 0,1 max. Grundflächenzahl  
 3,5 m max. Höhe der baulichen Anlagen
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**  
 Baugrenze
- 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 i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)**  
 Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (interne Ausgleichsfläche)  
 Entwicklungsziele:  
 lückige Gehölzstrukturen mit Gras-Kraut-Säumen  
 Blühfläche als CEF-Maßnahme für die Feldlerche
- Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Flächen für Nebenanlagen
- Hinweise**  
 Zufahrten auf Agri-PV-Anlagenfläche  
 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)  
 Höhen in m ü. NHN  
Grundlage für die Erschließungsplanung stellt die technische Geländevermessung dar  
 Gemeindegrenze  
 Mittelspannungskabel von bayernwerk netz mit 1m breitem Schutzstreifen

**B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**  
  - Sondergebiet Agri-Photovoltaik (§ 11 BauNVO)**  
 Zulässig sind ausschließlich fest installierte, senkrecht aufgeständerte Photovoltaikanlagen mit einem Mindeststreifenabstand von 8 m für die Doppelnutzung Landwirtschaft, der Zweckbestimmung des Sondergebiets unmittelbar dienende Nebenanlagen (technische Anlagen/Einrichtungen zur Speicherung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie, Unterstand für Weidevieh) sowie Einfriedungen.
  - Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.

**VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES**

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... hat durch Auslage in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
  - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.
  - Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- (Siegel) Stadt Vohburg a. d. Donau, den .....
- .....  
 Martin Schmid  
 Erster Bürgermeister
7. Ausgefertigt
- (Siegel) Stadt Vohburg a. d. Donau, den .....
- .....  
 Martin Schmid  
 Erster Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogenen 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 vorhabenbezogene 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- (Siegel) Stadt Vohburg a. d. Donau, den .....
- .....  
 Martin Schmid  
 Erster Bürgermeister

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,1 (§ 19 BauNVO)**  
 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt für aufgeständerte Photovoltaikmodule in senkrechter Projektion 0,1. Diese darf durch zulässige Nebenanlagen um bis zu 80 qm und mit teilversiegelten Wegen um bis zu 250 qm überschritten werden.
- Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**  
 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen beträgt 3,5 m. Der Mindestabstand zwischen Boden und Unterkante Photovoltaikanlage beträgt mind. 0,8 m. Unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die Oberkante des natürlichen Geländes; innerhalb der Flächen für Nebenanlagen die geplante Oberkante des Geländes unter Berücksichtigung der Festsetzung C.4.
- Überbaubare Grundstücksfläche und Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)**
- Baugrenze sowie Flächen für Nebenanlagen**  
 Innerhalb der Baugrenze dürfen alle gem. Festsetzung B.1.1 zulässigen baulichen Anlagen errichtet werden. Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen sind ausschließlich Nebenanlagen zulässig. Einfriedungen gemäß der Festsetzung C.3 sind auch außerhalb der Baugrenze und der Flächen für Nebenanlagen zulässig, sie müssen jedoch einen Mindestabstand von 1,0 m zu den benachbarten Flurstücken einhalten.
- 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 i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB)**
- Artenchutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**  
 Die Baumaßnahmen (Erdbauarbeiten) sind entweder außerhalb der Brutzeit der Feldlerche und anderer Brutvogelarten aus der Gilde der „Feldvögel“ zwischen Anfang September und Ende Februar durchzuführen oder ganzjährig, sofern durch anderweitige Maßnahmen (geeignete Vergrünerungsmaßnahmen i.V.m. funktionswirksamen CEF-Maßnahmen, wie z.B. Flatterbänder) sichergestellt wird, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Interne Ausgleichsflächen/-maßnahmen)**  
 Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden die internen Ausgleichsflächen zugeordnet (Gesamtflächengröße: 6.076 qm). Folgende Maßnahmen sind gemäß den Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen sowie für die Dauer des Eingriff zu erhalten und zu sichern (allgemein geltende Maßnahmen siehe weiter unten):  
 - Maßnahme 1:  
 Anlage und Entwicklung lückiger Gehölzstrukturen mit Gras-Kraut-Säumen durch:  
 o Pflanzung von standortgerechten, gebietseigenen und dabei überwiegend dornentragenden Sträuchern aus der nachfolgenden Artenliste in 2-3 Reihen (Pflanz- und Reihenabstand 1-1,5 m); dabei sind Lücken zu belassen, damit 3-10 m breite Gehölzabschnitte entstehen; anschließend fachgerechte Heckenpflege  
 Artenliste Sträucher (\*dornentragend):  

*Crataegus monogyna	Eingriffeltiger Weißdorn
*Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Euonymus europaeus	Pflaflenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche*
*Prunus spinosa	Schlehe
*Rosa canina	Hundsrose

 o in den nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereichen Einbringen einer autochthonen Regioaatgutmischnung für Säume mittlerer Standorte (Ursprunggebiet 14. Frankische Alb\*) oder im Heudruschverfahren mit anschließender Erhaltung der Säume durch abschnittsweise Mahd von ca. 50 % der Saumfläche im Herbst jeden Jahres (mit Abtransport Mahdgut)
- Maßnahme 2 / CEF-Maßnahme für die Feldlerche:  
 Anlage und Entwicklung einer Blühfläche durch:  
 o lückige Einsatz einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segetalvegetation auf 50 % der Fläche aus niedrigwüchsigen Arten; Ansatz mit reduzierter Saatgutmenge (max. 50-70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands, Fehlstellen im Bestand sind zu belassen.  
 o kein Dünger- und Pflanzenschutzmittel-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung

- o keine Mahd, keine Bodenbearbeitung, kein Befahren während der Brutzeit von Anfang März bis Ende August
  - o Erhaltung der Blühfläche für mindestens 2 Jahre (danach Bodenbearbeitung und Neuansaat nach der Brutzeit der Feldlerche)
- Darüber hinaus ist für die interne Ausgleichsfläche folgendes festgesetzt:
- Die Herstellung der Maßnahme 2 hat so zu erfolgen, dass sie als CEF-Maßnahme vor dem eigentlichen baulichen Eingriff durch die Agri-Photovoltaik-Anlage innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wirksam ist.
  - Die Herstellung der Maßnahme 1 hat spätestens ein Jahr nach Herstellung der Agri-Photovoltaik-Anlage zu erfolgen.
  - Bauliche Anlagen (einschließlich Einfriedungen) sind innerhalb der Ausgleichsflächen unzulässig.
  - Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist innerhalb der Ausgleichsflächen unzulässig.
- Freiflächengestaltung innerhalb des Sondergebietes**  
 - Unter den senkrecht aufgeständerten Photovoltaikanlagen ist ein 1,0 m breiter Streifen als Blühstreifen zu entwickeln.  
 - Die sonstigen Freiflächen sind im Sinne der Doppel-Nutzung Agri-Photovoltaik landwirtschaftlich zu nutzen.
  - Umgang mit Niederschlagswasser / Grundwasser- und Bodenschutz**  
 - Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die belebte Bodenschicht in den Untergrund zu versickern.  
 - Interne Erschließungswege sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen.  
 - Die Solarmodule sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern.  
 - Bei Verwendung von Technikgebäuden mit Dachendeckungen in Metall sind diese zu beschichten.  
 - Die Oberflächenreinigung der Photovoltaikmodule darf nur mit Wasser unter Ausschluss von grundwasserschädigenden Chemikalien erfolgen.

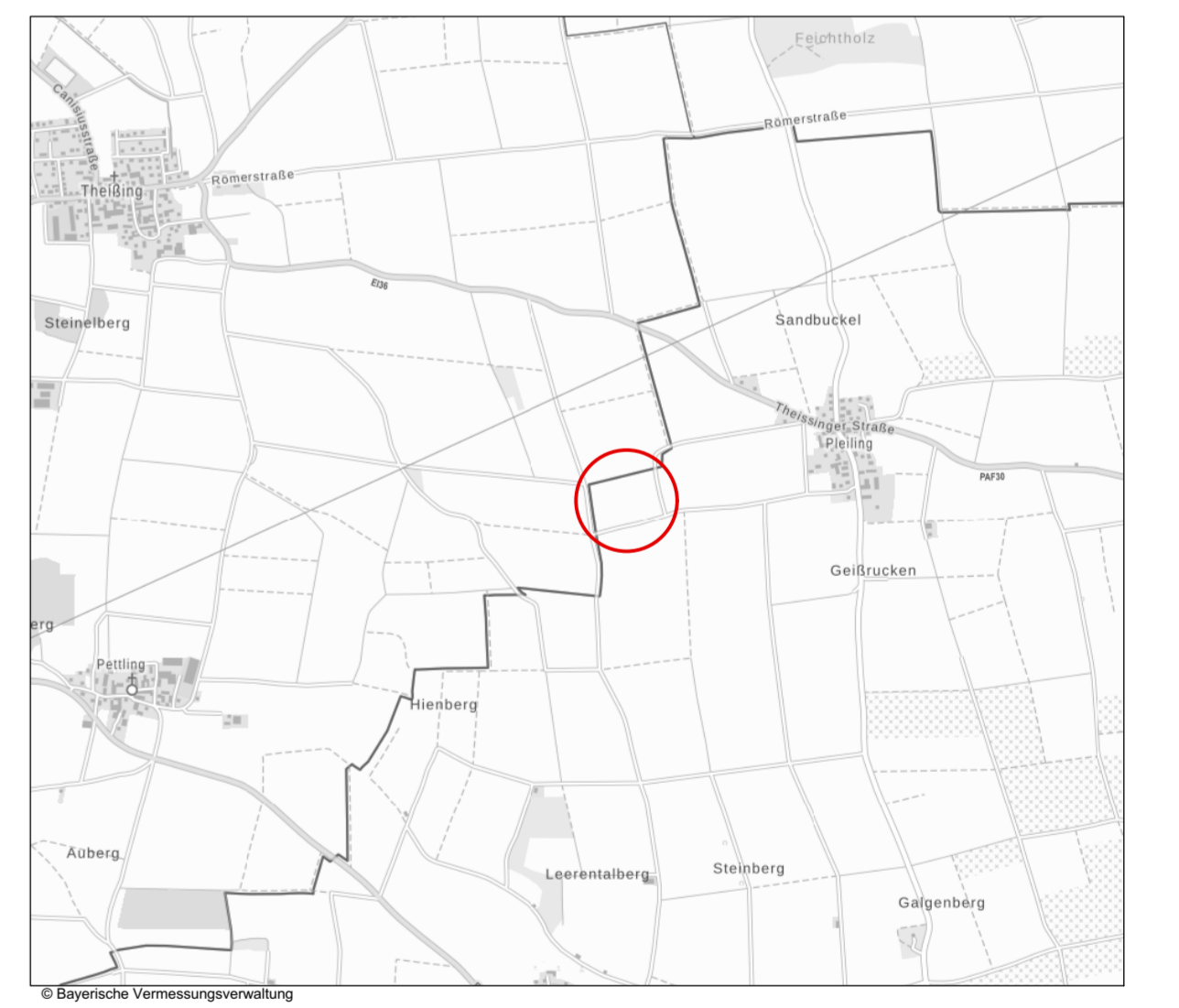
**C. Sonstige textliche Festsetzungen zur Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)**

- Gestaltung von Gebäuden  
 Gebäude sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zu versehen. Außenwände sind zu verputzen (keine grellen Farbtöne) oder mit Holz zu verschalen. Metallstationen sind ebenfalls zulässig, jedoch ausschließlich in nichtreflektierenden, gedeckten Farben.
- Einfriedungen  
 Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur in transparenter Ausführung (Maschendraht, Drahtgitter) bis zu einer Höhe von 2,3 m über Oberkante Gelände zulässig. Die Zäune sind so anzulegen, dass durchgehend ein Freihalteabstand zwischen Gelände und Zaununterkante von 15 cm als Durchlass für Kleintiere eingehalten wird. Sockel sind unzulässig.
- Werbe-/ Informationstafeln und Beleuchtung  
 Werbe-/ Informationstafeln sind bis zu einer Gesamtflächengröße von 2 m² zulässig. Außenbeleuchtungen sind unzulässig.
- Höhenentwicklung und Gestaltung  
 Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen sind Geländeauffüllungen bis zu 0,3 m über der Oberkante des natürlichen Geländes zulässig. Der Anschluss an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.

**D. Hinweise**

- Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken  
 Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art 47 u. 48 AGBGB einzuhalten:  
 - Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze  
 - Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m, bei starker Verschattung 4,0 m Abstand von der Grenze

- Weitere Belange der Landwirtschaft  
 Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbarflächen gelegentlich auftretenden Immissionen (insb. Staub) sind zu dulden.  
 Das Befahren der Wege und die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen müssen weiterhin jederzeit problemlos möglich sein, auch mit überbreiten Maschinen und während der Bauphase.  
 Die Eingrünung der Vorhabenfläche ist an den Grundstücksgrenzen regelmäßig zu rückzuschneiden. Es ist sicher zu stellen, dass extensivierte Freiflächen des Solarparks nach Fertigstellung regelmäßig gepflegt werden, um eine Verunkrautung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu vermeiden. Aufkommende Neophyten wie Indisches Springkraut, Herkulesstaude, Kanadische Goldrute, Japanischer Knotenröhrling sind auf der gesamten Fläche frühzeitig zu entfernen so dass keine Aussamung erfolgen kann.  
 Aufgrund des geplanten Projekts ist mit einem Verlust der jagdlichen Nutzung auf der in Anspruch genommenen Fläche zu rechnen. Des Weiteren ist mit einer Beeinträchtigung der Jagdausübung zu rechnen (Beschränkung der Schussrichtung, Einschränkung der Jagdarten, Abwanderung von Schalenwild, Zerschneidung der Wildwechsel, Verlust durch Wildunfälle, u.U. Betretungs-/Bejagungsverbot). Jagdverminderungen müssen durch Beweissicherungsmaßnahmen vor, während und nach der Bauphase dokumentiert und entschädigt werden.
- Denkmalpflege  
 Aufgrund der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und siedlungsgünstigen Topographie mit hoher Bodengüte (Lößlehm) des Planungsbereiches sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bisher unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten.  
 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.
- Bodenschutz  
 Sollten im Zuge der Baumaßnahmen im Geltungsbereich Altlastenverdachtsflächen, ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhausen a.d.lm zu informieren. Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, wird empfohlen, nur schadstofffreien Erdaushub ohne Fremdstoffe zu verwenden. Auffüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen. Seit 01.08.2023 ist die Ersatzbaustoffverordnung in Kraft getreten, die hinsichtlich des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) zu beachten ist. Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV bzw. der BBodSchV n.F.  
 Bei Baumaßnahmen sind die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen einzuhalten. Ggf. aus der landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche entstandene Bodenbelastungen, insbesondere des Oberbodens, sind bei Erdarbeiten hinsichtlich abfallrechtlicher Belange zu berücksichtigen. Bei den Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass die Arbeiten bei abgetrocknetem Boden mit möglichst bodenschonenden Maschinen und Verfahren durchgeführt werden, um Bodenverdichtungen weitgehend zu vermeiden.  
 Bei Erdarbeiten sind die bodenschutzfachlichen Vorgaben angelehnt an die DIN 19639 zu beachten. Das bedeutet insbesondere, dass der Ober- und Unterboden wenig befahren bzw. nicht unterschiedlich belastet werden soll sowie bei Zwischenlagerung und Wiedereinbau darauf zu achten ist, dass das Schutzgut Boden nicht unnötig versiegelt wird und die natürlichen Bodeneigenschaften erhalten bleiben / wiederhergestellt werden.
- Rückbauverpflichtung  
 Der Rückbau aller in den Boden eingebrachten baulichen Elemente am abschließenden Ende der solar-energetischen Nutzung sowie die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenstruktur werden über einen Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde verbindlich geregelt.
- Blendwirkungen  
 Sollten wider Erwarten Beschwerden wegen unzulässiger Blendwirkung (Gebäude, Verkehr) auftreten, so ist ein Blendschutzgutzachten vorzulegen. Die darin genannten Maßnahmen (wie z.B. Blendschutzzaun) gegen Reflexionen hat der Anlagenbetreiber auf eigene Kosten umzusetzen.
- CEF-Maßnahme  
 Die Fertigstellung der CEF-Maßnahmenfläche ist der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu melden und vor dem baulichen Eingriff durch die geplante Agri-PV-Anlage durch die UNB abnehmen zu lassen.
- 20-kV-Kabel von bayernwerk netz  
 Die Trasse ist von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) nur bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden.



Entwurf

**Stadt Vohburg a. d. Donau**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan**  
**Nr. 57 "Solarpark Oberhartheim Flst. 186"**

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: cz / ao / le  
 datum: 21.01.2025 ergänzt: