



Präambel  
 Die Stadt Vilshofen erlässt auf Grund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), aufgrund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in den jeweils geltenden Fassungen, sowie Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG und § 21 BNatSchG diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

SO Agri-Photovoltaik-Freiflächenanlage  
 3,5 0,15

## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)
  - 1.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Agri-Photovoltaik-Freiflächenanlage" nach § 11 BauNVO, zulässig ist nur die Errichtung einer Agri-Photovoltaik-Freiflächenanlage mit senkrechten Solar-Modul-Wänden in starrer Bauweise, Trafostationen, eines Batteriespeichers und weiteren Nebenanlagen.
- 1.2 Nutzungsdauer / Befristung  
 Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 2 BauGB befristet bis zum Zeitpunkt des Eintretens einer dauerhaften Nutzungsaufgabe.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
 siehe Nutzungsschablone Ziffer 6.1
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
  - 3.1 Baugrenze
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - 4.1 landwirtschaftliche Nutzfläche / Feldzufahrt
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
  - 5.1 private Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - hier Pflanzung Baum-Strauch-Hecke (B 213)
  - 5.2 private Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - hier gehölzfreie Saumbereiche mit Wiesenstreifen (G 11) und Krautfluren (K 11)
  - 5.3 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - von Bebauung freizuhalten - Ausgleichsfläche nach § 1a BauGB
6. sonstige Planzeichen
  - 6.1 SO = Gebiet mit Angabe der Nutzungsart nach BauNVO  
 Agri-Photovoltaik-Freiflächenanlage = Zweckbestimmung  
 3,5 = maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in Meter bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche, siehe Planliche Hinweise 7.4 Höhenlinien laut Geoportall Bayern und 7.5 Höhenkoten in müNN der Bezugspunkte  
 0,15 = maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
  - 6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans  
 SO PV Pfaffenbach
  - 6.3 Zaunlinie

## PLANLICHE HINWEISE

- 7.1 Schema zur möglichen Aufstellung der Solar-Module, hier festaufgestellte starre Modul-Wände, Orientierung in Ost-West Ausrichtung, kann sich verändern
- 7.2 Zufahrt
- 7.3 Flurstücksgrenzen und Flurnummern, Quelle: Digitale Flurkarte 2023
- 7.4 Höhenlinien laut Geoportall Bayern (September 2023)
- 7.5 Höhenkote in müNN der Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen in Meter im 25 m Raster und in den Eckpunkten der max. Ausdehnung der Baugrenze sowie, interpoliert
- 7.6 Einzelbäume im Umfeld
- 7.7 Fichtenforst / Baum-Strauch-Hecken
- 7.8 110 kV-Hochspannungs-Freileitung mit Angabe des Maststandortes - nachrichtliche Übernahme aus Flächennutzungsplan
- 7.9 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (externe naturschutzfachliche Ausgleichsfläche nach § 1a BauGB) - Entwicklungsziel Salbei-Glatthaferwiese (G 214) mit Obstbäumen (B 313)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1 Bebauung
  - 0.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
    - 0.1.1.1 Zulässig ist ausschließlich die Errichtung einer gewerblich genutzten Agri-Photovoltaikanlage bestehend aus Solar-Modulen auf senkrechten Solar-Modul-Wänden in starrer Bauweise, Trafo-Stationen, eines Batteriespeichers und weiteren Nebenanlagen bis zu einer maximal zulässigen Höhe von 3,50 m (s. a. Ziffer 6.1 Nutzungsschablone). Die Bezugshöhe stellt die natürliche Geländeoberfläche dar (s. a. Ziffern 7.4 und 7.5). Bei den Solar-Modul-Wänden ist eine Bodentfreiheit von mind. 0,8 m einzuhalten. Die Solar-Modul-Wände sind ohne Fundamentierung in den Boden zu rammen oder zu schrauben. Der Reihenabstand zwischen den Solar-Modul-Wänden beträgt mindestens 10 m.
  - 0.1.2 Gestaltung baulicher Anlagen
    - 0.1.2.1 Betriebsgebäude (Trafo / Wechselrichter / Übergabestation / Batteriespeicher)
 

Dachform:	Satteldach (SD) / Pultdach (PD) / Flachdach (FD)
Dachneigung:	SD max. 25° PD max. 10°
Dachdeckung:	alle harten Deckungen
Dachüberstand:	Zink- / Blei- und Kupferbedachung ist unzulässig
Dachaufbauten:	Ortgang und Traufe max. 1,00 m unzulässig
  - 0.1.3 Einfriedung
    - 0.1.3.1 Eine Einfriedung der Modulflächen ist bis 2,00 m Höhe zulässig (siehe Ziffer 6.3). Die Bezugshöhe stellt die natürliche Geländeoberfläche dar. Es ist eine Ausführung als Maschendrahtzaun mit doppeltem Überstegerschutz zulässig. Ein Abstand von mind. 0,20 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger).
  - 0.1.4 Regenwasser und Erhalt des natürlichen Geländes
    - 0.1.4.1 Sämtliches, im Sondergebiet anfallendes unverschmutztes Dach- und Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu verstickern.
    - 0.1.4.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Geltungsbereich nicht zulässig mit Ausnahme des Bereichs "Batteriespeicher".
- 0.2 Grünordnung
  - 0.2.1 Bepflanzung
    - 0.2.1.1 Es sind mindestens 1 m breite Blühstreifen mit einer Gras- und Krautflur (K 122) unter den Modulwänden herzustellen. In den Blühstreifen ist eine Düngung und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig. Randeffekte sind jedoch nicht auszuschließen. Die Flächen sind ein- bis zweimal ab dem 01. Juli jährlich zu mähen. Das Mähen ist umgehend aus den Blühstreifen zu entfernen.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Fortsetzung)

- 0.2.2 Gehölzpflanzungen
    - 0.2.2.1 Für die geplante Eingrünung mit Heckenpflanzung gemäß Planzeichen 5.1 wird als Entwicklungsziel eine naturnahe, freiwachsende Baum-Strauch-Hecke (B 213) vorgegeben. Die Herstellung erfolgt als sechsstreifige Gehölzpflanzung im Dreiecksverband. Als Mindestgröße sind verpflanzte Heister, SIU mind. 6 cm, Höhe 200-250 cm und verpflanzte Sträucher, mind. 3-5 Grundtriebe, Höhe 60-150 cm zu pflanzen. Der Anteil der Heister beträgt 5%. Der Pflanzabstand zwischen den Reihen beträgt hierbei 1,0 m bis 1,5 m, der Abstand in der Reihe 1,5 m. Es sind ausschließlich autochthone Gehölze mit Herkunftsnachweis zu verwenden. Die Entwicklungsdauer (= Unterhaltungsverpflichtung) beträgt 25 Jahre.
    - 0.2.2.2 Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen unter 0.2.3.1 zu verwenden.
    - 0.2.2.3 Erhalt von Gehölzen: Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen.
  - 0.2.3 Artenliste für Gehölzpflanzungen
    - 0.2.3.1 Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.
  - 0.4 Maßnahmen zum Artenschutz
    - 0.4.1 Innerhalb des Geltungsbereichs sind Erd- und Pflanzarbeiten und die Aufstellung der Modulwände, Zäune, Trafostationen und Batteriespeicher sowie weiterer Nebenanlagen auf den Zeitraum von Ende September bis Ende Februar beschränkt.
- ## TEXTLICHE HINWEISE
- A Denkmalschutz  
 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DschG und müssen dem Landratsamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.  
 Art. 8 DschG Auffinden von Bodendenkmälern  
 1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.  
 2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeigt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
  - B externe Ausgleichsflächen  
 Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen nach § 1a BauGB (Bedarf 33.036 WP) werden teilweise außerhalb des Geltungsbereichs im näheren Umfeld errichtet. Es erfolgt eine dingliche Sicherung nach § 1090 BGB, sofern die Flächen nicht ins Eigentum der Stadt Vilshofen übergehen. Die Zuordnung erfolgt auf einer 1.564 m² großen Teilfläche auf FL.Nr. 393, Gemarkung Gaidorf (12.452 WP). Das Entwicklungsziel ist eine Salbei-Glatthaferwiese (G 214) mit Obstbäumen (B 313). Die Entwicklungsdauer ist mit 25 Jahren festgelegt.
  - C Artenschutz  
 Vor Baubeginn ist vom Bauherrn Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde aufzunehmen und der aktuelle Zustand der Flächen anzuzeigen, um eine Notwendigkeit weitergehender Untersuchungen zu prüfen.
  - D DIN SPEC 91434 Punkt 5.2.10 Landnutzungseffizienz - Definition für Agri-PV-Freiflächenanlagen  
 Die in den Verfahrenunterlagen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke können zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Stadt Vilshofen eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	19.06.2023	Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	29.02.2024 - 02.04.2024	Vilshofen, den .....2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	29.02.2024 - 02.04.2024	Sibylle Entwistle 1. Bürgermeisterin
Behandlung der Bedenken und Anregungen	18.06.2024	Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am .....2024 gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan 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 Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Billigung Entwurf Auslegungsbefreiung	18.06.2024	
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	27.06.2024 - 29.07.2024	
Fachstellenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	27.06.2024 - 29.07.2024	
Prüfung, Abwägung der Bedenken und Anregungen	23.09.2024	Vilshofen, den .....2024
Satzungsbeschluss	23.09.2024	Sibylle Entwistle 1. Bürgermeisterin

## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN SO PV PFAFFENBACH

STADT VILSHOFEN LANDKREIS LANDSHUT REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN  
 M 1 : 1.000  
 23. September 2024 Bearbeitung: Linke / Plank / Heß