PRÄAMBEL (1/1)

Satzung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „SO Solarpark Obertal“ und Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Vilshofen an der Donau.

Der Geltungsbereich befindet sich auf der Fl.-Nr. 1027 (TF) der Gemarkung Alkofen in der Stadt Vilshofen an der Donau.

Die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes besteht aus diesem Plan vom 24.09.2026. und der Begründung vom 24.09.2026, welcher der Umweltbericht vom 24.09.2026 als Auslegungshilfe beigelegt ist.

Rechtsgrundlagen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

a) **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist;

b) **(Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;

c) **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist.

Gemeindliches Satzungsrecht:

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (1/5)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. § 11 Abs. 2 BauNVO. Im Sondergebiet ist eine freistehende Photovoltaikanlage zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Ferner sind innerhalb des Sondergebietes Gebäude bzw. bauliche Nebenanlagen zulässig, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich oder der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienlich sind (z. B. Trafos, Wechselrichter, Übergabestation, Batteriespeicher mit Netzbezug). Die Errichtung eines Batteriespeichers ist dabei verpflichtend umzusetzen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Maximal zulässige Leistung = 3,4 MWp
maximal zulässige GRZ = 0,65

Die Grundfläche der möglichen Kleinbauwerke und untergeordneten Nebenanlagen darf zusammen einen Wert von 200 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Baugrenze frei wählbar.
Die Errichtung eines Batteriespeichers ist dabei verpflichtend.
Es werden zwei Batteriespeichercontainer mit Graustromnutzung mit einer maximalen Leistung von 3 MW und einer Kapazität von 8 MWh verbindlich errichtet.

1.3 Bauweise

Funktionsbedingt gemäß Plandarstellung
- Verwendung von Schraub- oder Rammfundamenten
- maximale Modulhöhe: 3,0 m
- Modulabstand zum Boden mind. 0,8 m
- Modulreihenabstand: mind. 2 m

Die maximalen Modulhöhen sind ab der natürlichen Geländeoberkante zur Moduloberkante zu messen.
Der Modulabstand zum Boden ist ab der natürlichen Geländeoberkante zur Modulunterkante zu messen.
Die Reihen der Photovoltaikanlage sind der natürlichen Hangbewegung anzupassen.
Die Reihenabstände sind vom Senkrechtlot der Modulunterkante zum Senkrechtlot der Moduloberkante zu messen.

1.4 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO, soweit sich aus den Festsetzungen keine anderen Abstände ergeben.

1.5 Gestaltung der baulichen Anlagen

Die möglichen untergeordneten Nebenanlagen sind mit einem Flachdach oder Satteldach zu versehen. Die max. Firsthöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) wird auf 3,5 m ab der natürlichen Geländeoberkante festgesetzt.

Neue Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserdurchlässig als Schotterrasen-flächen oder mit wassergebundener Decke zu befestigen.

Im Vorfeld der Gründung ist eine standortkundliche Untersuchung gemäß § 5 BBodSchV durchzuführen, um den pH-Wert des Bodens und die Wasserverhältnisse vor Ort bewerten zu können. Für eine Erkundung erforderliche Bodenaufschlüsse sind beim Sachgebiet Wasserrecht am Landratsamt Passau anzuzeigen. Bei Gründungen innerhalb der gesättigten Zone oder im Grundwasserschwankungsbereich ist auf verzinkte Stahlprofile zu verzichten. Stattdessen sind andere korrosionsbeständige Profile für die Montage und Befestigung der Module z.B. aus Edelstahl, Aluminium oder Kunststoff zu verwenden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (2/5)

1.6 Einfriedungen

Zaunart:

Das Grundstück ist optional mit einem Metallzaun (z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun) mit optionalem Übersteigschutz plangemäß einzuzäunen. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 20 cm betragen. Zauntore sind zulässig.

Zäune im Bereich der Baubeschränkungszone der 110 kV Freileitung sind aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen (z. B. kunststoffummantelter Maschendraht, Holz) aufzustellen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu Erden.

Zaunhöhe:

Max. 2,0 m über dem Urgelände.

Wilddurchlässe:

Um Tieren den Durchgang zu ermöglichen, sind im Fall einer Umzäunung der Fläche, gemäß dem aufgeführten Schema und mit einem Abstand max. 100 m zueinander, Wilddurchlässe im Zaun zu errichten. Der Bereich der Wilddurchlässe (im Plan lila markiert) ist dann von der Heckenpflanzung freizuhalten.

1.7 Grünordnung und naturschutzfachliche Maßnahmen

Vor Baubeginn ist die Sicherung der zu erhaltenden Bereiche sowie die Befahrbarkeit der Flächen durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. Die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen sind spätestens nach einer Vegetationsperiode nach Aufnahme der Nutzung der Anlage zu realisieren. Der Abschluss der Maßnahmen ist dem Landratsamt Passau zur Abnahme anzuzeigen. Im gesamten Geltungsbereich ist auf Düngung und Pflanzenschutzmittel zu verzichten.

Pflege: Es sind keine Pflege-, und Umbaumaßnahmen auf den Grünflächen zulässig, welche der Erreichung des Zielzustandes entgegenstehen. Fremde Gehölzaufwüchse und invasive Arten sind in den ersten drei Jahren durch Ausmähen zu entfernen. Ausgefallene Bereiche sind in selber Artzusammensetzung zu ersetzen. Es ist auch sicherzustellen, dass hier keine Beeinträchtigungen der Ausgleichsfläche erfolgen, z. B. durch Entsorgung von Grünschnitt, Nutzung als Lagerfläche, Gartenfläche oder Freizeitfläche.

Der Erhalt der Pflanzen ist durch regelmäßige und fachliche Pflege zu sichern. Damit sich eine freiwachsende Heckenstruktur entwickeln kann, sind Kappschnitte unzulässig. Bei Verlust einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz spätestens in der nächstfolgen den Pflanzperiode zu leisten.

Um einen wirksamen Schutz vor Erosion sowie Oberflächenabflüssen auf dem beplanten Ackerstandort zu generieren ist auf dem Baufeld der Photovoltaikanlage eine Vegetationsperiode vor Beginn der Bauausführung ein Grünlandbestand zu etablieren. Die Herstellung hat gem. der Festsetzung 1.7.1 zu erfolgen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (3/5)

1.7.1 Wiesenansaat und Pflege im Bereich der Photovoltaikanlage

E1: Im eingezäunten Bereich ist ein mäßig extensiv genutztes Grünland anzustreben. Auf den Ackerteilflächen wird zuerst eine Ansaat mit autochthonem Saatgut (Herkunftsregion 19) oder Mähgutübertragung aus geeigneten benachbarten Flächen vorgenommen. In den ersten 5 Jahren ist die gesamte Fläche auf 3-schürige Weise zur Aushagerung mit Mähgutabfuhr zu mähen. Erster Schnitt ab 01.06. Nach 5 Jahren kann die Mahd auf 1-2 pro Jahr reduziert werden. Erster Schnitt ab 15.06.. Zweiter Schnitt ab dem 15.09.. Das Mähgut ist jeweils abzutransportieren. Eine abschnittsweise Beweidung der Wiesenflächen in Abstäche mit der Unteren Naturschutzbehörde ist analog zu einem Schnitt zulässig. Die Weidelänge richtet sich dabei nach der Dauer, die die Tiere für das Abäsen der Fläche brauchen. Danach sind diese wieder zu entfernen. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Stromkable müssen dann so verleg und die Solarmodule so angeordnet sein, dass eine mögliche Verletzung von Weidetieren ausgeschlossen werden kann. Zwischen den Modulen werden mindestens 3 Lesesteinriegeln (ca. 2-3 m³, Höhe ca. 70 cm) aus Natursteinschüttung angelegt. Zusätzlich werden an mindestens 3 Stellen Totholz (Stammholz >35 cm) und Wurzelstöcke eingebracht. Die betroffenen Bereiche sind von Bewuchs freizuhalten und alle 2 Jahre frei zu schneiden.

1.7.2 Eingrünung durch Gehölzpflanzungen

E2: Zur Eingrünung ist eine 2-reihige Hecke aus autochthonen Sträuchern nachstehender Pflanzliste mit einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen. Es sind mind. 5 verschiedene Arten aus der unten aufgeführten Auswahl zu verwenden (heimische Pflanzen des Vorkommensgebietes 6.1 „Alpenvorland“). Der Schutz vor Wildverbiss ist durch geeignete Einzelschutzmaßnahmen bis Anwuchserfolg sicherzustellen (z.B. jährlicher Einsatz von mechanischen oder chemischen Einzelschutzmaßnahmen wie AntiKnabb oder Trico). Mit der vorgesehenen Eingrünung wird der negativen Beeinträchtigung hinsichtlich des Landschaftsbildes entgegengewirkt und werden hochwertige Strukturen auf ehemaligem Ackerland geschaffen.

Die Heckenbepflanzung innerhalb des 30,00 m Schutzzonenbereichs der 110 kV Freileitung darf eine maximale Wuchshöhe von 2,50 m nicht überschreiten und ist gegebenenfalls zurückzuschneiden.

Pflanzqualität:
Sträucher: v. Str., mind. 3-5 Triebe, 50-100 cm

Es sind autochthone Arten aus folgender Pflanzliste zu verwenden.

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rosa canina	Hundsrose
Frangula alnus	Faulbaum
Salix caprea	Salweide

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (4/5)

1.7.3 Ausgleichsmaßnahme: Entwickeln einer Streuobstwiese

E3: Im gekennzeichneten Bereich ist im Zuge der Ausgleichserbringung eine Streuobstwiese (B432) anzustreben. Die Herstellung der Wiese ist mittels einer Ansaat von autochthonem Saatgut Typ "Frischwiese" aus dem Vorkommensgebiet 19 "Bayerischer und Oberpfälzer Wald" oder alternativ über eine Mähgutübertragung durchzuführen. Die Fläche ist durch eine 2-schürige Mahd zu pflegen. In den ersten 3 Jahren ist ein zusätzlicher Schröpfschnitt zur Aushagerung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Das Mähgut ist abzufahren. Erster Schnitt nicht vor dem 15.06. Analog ist eine Beweidung zulässig. Zulässig ist dabei eine Stoßbeweidung oder eine Standweide unter 1GV/ha. Eine Pferchung ist nicht zulässig. Zusätzlich sind gemäß Planzeichen 22 robuste heimische Obstbäume im Abstand von mind. 12 m zu pflanzen. Es sind regelmäßige Erziehungsschnitte (in den ersten 5 Jahren jährlich, anschließend etwa alle 2-5 Jahre, im Alter seltener) durchzuführen. Ausgefallene Pflanzungen sind in gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.

Pflanzqualität:
Obstbäume: Hochstamm 3xv, StU 12-14 cm.

Auswahl möglicher robuster heimischer Obstbäume:

Apfel

Wild-Apfel Alkmene, Beutelsbacher Rambur, Brettacher, Danziger Kant, Freiherr von Berlepsch, Geflammter Kardinal, Grahams Jubiläumsapfel, Gravensteiner, Idared, Jakob Lebel, Jonathan, Ontario, Prinz Albrecht, Roter Boskoop, Roter Eiser, Rote Sternrenette,
Schöner aus Nordhausen, Weißer Klarapfel, Weißer Winterglockenapfel, Wintergoldparmäne,

Birne

Alexander Lucas, Bayerische Weinbirne, Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gräfin von Paris, Großer Katzenkopf, Gute Graue, Gute Luise von Avraches, Passauer Mostbirne,
Williams Christbirne

Süßkirsche

Burlat, Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche,
Hedelfinger Riesenkirsche, Rottaler Sämling

Sauerkirsche

Königin Hortense, Ludwigs Frühe, Schattenmorelle

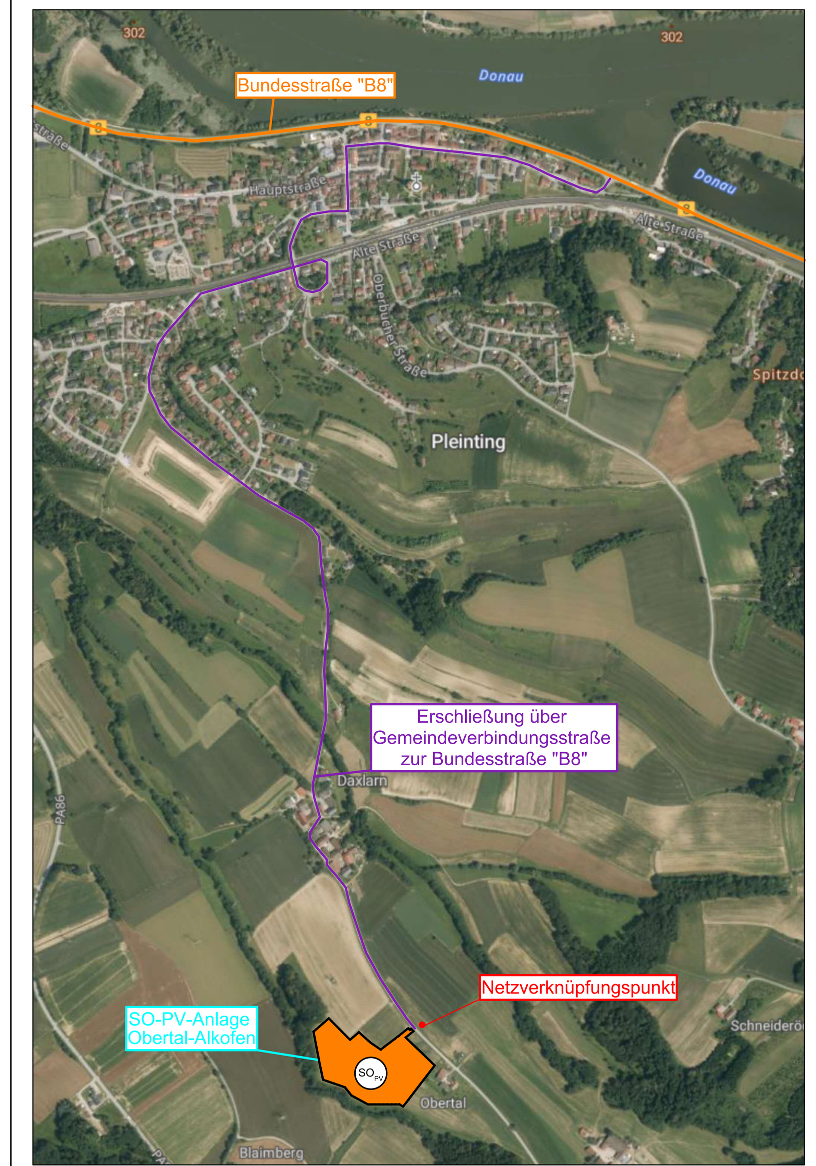
Zwetschge

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Italienische Zwetschge

Pflaume

Graf Althans, Große Grüne Reneklode, Mirabelle aus Nancy

LUFTBILD MIT ERSCHLIESSUNG (M=1:10.000)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (5/5)

Die Pflanzungen sind von Wildverbiss zu schützen.

Um den Zielzustand der Ausgleichsmaßnahmen zu erreichen, sind gegebenenfalls weitere Maßnahmen umzusetzen, wie beispielsweise: Artenanreicherung durch erneute Mähgutübertragung nach Grubbern/Eggen des Grünlandes Optimierung des Mahdkonzeptes in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde

Die Aufwertung der Fläche kann mit einem Faktor von 1,0 angerechnet werden.

Sicherung/ Meldung: Gemäß § 17 Abs. 7 BNatSchG sind die Ausgleichsflächen von der Stadt an das Landesamt für Umweltschutz zu melden. Um jeweils einen Abdruck an die Untere Naturschutzbehörde wird gebeten.

1.7.4 Erhalt der Gehölzbereiche

E4: Die mittig im Geltungsbereich vorhandenen Einzelbäume sind zu erhalten und dürfen durch die geplante Maßnahme nicht beeinträchtigt werden.

1.8 Zeitliche Begrenzung der Nutzung und Festsetzungen der Folgenutzung

Der Vorhabensträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt (§ 12 BauGB) im Durchführungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag, sofern die Gemeinde oder Dritte eine Weiterführung der Nutzung nicht beabsichtigten, nach Aufgabe der Photovoltaiknutzung zum Rückbau der Anlage. Sämtliche bauliche Konstruktionsteile sind dann zu entfernen und Bodenversiegelungen zu beseitigen. Nach Nutzungsende ist das Grundstück wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Über die Zulässigkeit der Beseitigung der geplanten Randbepflanzung nach Aufgabe der Solarnutzung entscheidet die Untere Naturschutzbehörde auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt geltenden gesetzlichen Regelungen.

1.9 PV-Module

Aufgrund der Erosionsgefahr ist bei den Modultischen ein Abstand von 3,00 cm zwischen den einzelnen Reihen einzuhalten, sodass anfallendes Niederschlagswasser ablaufen kann.

1.10 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung kann mit einem nahegelegenen Hydranten sichergestellt werden, wenn eine Durchflussmenge von 48 m³ nachgewiesen werden kann. Dies ist vom Antragsteller nachzuweisen. Sofern das Löschwasser nicht in erforderlichem Umfang aus dem öffentlichen Leitungsnetz oder aus anderen Quellen bereitgestellt werden kann, hat der Antragsteller auf seine Kosten die fehlende Löschwassermenge auf seinem Grundstück bereitzustellen.

TEXTLICHE HINWEISE (1/4)

2.1 Landwirtschaft

Der Betreiber grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Steinschlag und evtl. Verschmutzungen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub) entschädigungslos hinzunehmen. Eine Haftung der angrenzenden Landbewirtschafter ist ausgeschlossen. Dies kann in Form einer Haftungsfreistellung geschehen, in welcher der Betreiber für sich und seine Rechtsnachfolger auf jeglichen Haftungsanspruch verzichtet, sofern infolge von landwirtschaftlichen Emissionen Schaden an der Freiflächenphotovoltaikanlage entsteht. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Landwirtschaft auf den der Photovoltaikanlage benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden.

Eine Verunkrautung der überplanten Fläche während der Nutzungsdauer durch die Photovoltaikanlage ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Durch die regelmäßige Pflege soll das Aussamen eventueller Schadpflanzen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Flächen in der Nachbarschaft vermieden werden. Der Grünlandaufwuchs ist zu entfernen. Die Fläche darf nicht gemulcht werden.

2.2 Wasserwirtschaft

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

2.3 Bodendenkmäler

Eventuell auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

2.4 Altlasten

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o. ä. hinweisen, ist das Landratsamt Passau zu verständigen.

2.5 Energie / Elektrische Leitungen

Mittel- und Niederspannung:
Es ist vorgesehen, Trafostationen auf dem Planungsgebiet zu errichten. Für die Transformatorenstation benötigt der Vorhabenträger, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 m² und 35 m².

Im Schutzbereich der Freileitungen sind bei allen Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen die, gemäß einschlägiger Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung, erforderlichen Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten und dem Spartenträger zur Stellungnahme vorzulegen.

TEXTLICHE HINWEISE (2/4)

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Die Arbeitshöhen und weitere Sicherheitshinweise sind mindestens vier Wochen vor Baubeginn bei der Bayernwerk Netz GmbH, 110 kV Freileitung/ Kabel Bau/Dokumentation, unter Angabe der bestehenden Höhe über Normal-Null, anfragen. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen-
und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Der Einsatz von Hebewerkzeugen (Turmdrehkran, Autokran o. ä.), Bagger oder Baumaschinen ist in jedem Fall, mindestens vier Wochen vor Baubeginn, mit der Fachabteilung Bayernwerk Netz GmbH, abzustimmen.

Der Schattenwurf der vorhandenen Maste und Leiterseile sind vom Betreiber der Photovoltaik-Anlage zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung/Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen.
Es wird darauf hingewiesen, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen abfallen können. In den Mastbereichen und unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.

Die Abstandszone von 2,50 m beiderseits von Erdkabeln (bei 110 kV Leitungen 5 m) ist von Pflanzungen und Eingriffen in den Boden freizuhalten. Es wird auch darauf hingewiesen, dass der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung oder in den Mastschutzbereich von 20 m wachsen oder bei Umbruch hineingeraten können, müssen durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist den Spartenträgern rechtzeitig zu melden. Sollte eine zusätzliche Leitungsverlegung in öffentlichen Straßengrund der Stadt Vilshofen a.d. Donau oder anderer Städte oder Gemeinden notwendig werden, ist dies rechtzeitig vor Baubeginn bei der Gemeinde zu beantragen. Ein entsprechender Nutzungsvertrag ist abzuschließen.

Im Bereich der 110 kV-Leitung darf ohne Zustimmung des Spartenträgers weder Erdaushub gelagert noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau erhöhen. Hiervon ausgenommen sind Geländeanpassungen, die im Rahmen des Genehmigungsverfahrens beantragt und zugestimmt wurden. Im Falle von Arbeiten und im Störungsfall an der 110 kV Freileitung oder dem Masten müssen störende Module für den Zeitraum der Arbeiten bis zu einem Radius von ca. 40,00 m um den Masten teilweise oder komplett rückgebaut werden.

TEXTLICHE HINWEISE (3/4)

Die Bauakte der Ausführungsplanung sind der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen. In den endgültigen Bauplänen ist die ± 0,00 Bezugshöhe in Meter über Normalnull, NHN oder DHHN 2016 anzugeben.

2.6 Grenzabstände Bepflanzung

Auf die Einhaltung der in § Art. 47 „Grenzabstand von Pflanzen“ und Art. 48 „Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken“ AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze) und dessen Ausnahmen in Art. 50 genannten Vorgaben wird hingewiesen.

2.7 Flurschäden

Die öffentlichen Feldwege, die durch die Baumaßnahme beansprucht werden, sind durch den Betreiber entsprechend dem ursprünglichen Zustand und in Absprache mit der Stadt wiederherzustellen.

2.8 Entsorgung

Zum Anfall von Schadmodulen bzw. zu deren ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung sind auf Anordnung des technischen Umweltschutzes des Landkreises Passau geeignete Nachweise vorzulegen.

2.9 Brandschutz

Es gelten die Vorgaben der BayBO Art. 5 in Verbindung mit den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehren auf Grundstücken DIN 14090 in der aktuellen Fassung.

2.10 Bodenschutz

Grundsätzlich sind die bodenschutzfachlichen Vorgaben des LABO-Leitfadens „Bodenschutz bei Standortauswahl, Bau, Betreib und Rückbau von Freiflächenanlagen für Photovoltaik und Solarthermie“ zu beachten.
Im Zuge der Baumaßnahme ist anfallender und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushub ordnungsgemäß zu verwerten. Bei Ein- und Aufbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV einzuhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO sind nicht zulässig. Schonender Umgang mit dem Boden bei der Errichtung des Solarparks, um jegliche schädliche Bodenveränderung zu vermeiden. Unumgängliche Verdichtungen sind durch Auflockerungen des Bodens zu beseitigen. Die Baufläche nur bei geeigneten Witterungsverhältnissen (bei gefrorenem oder bei trockenem Boden) befahren.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 4 Abs. 5 BBodSchV die Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung sowie die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes vonnöten ist.

TEXTLICHE HINWEISE (4/4)

Im Bereich der 110 kV-Leitung darf ohne Zustimmung des Spartenträgers weder Erdaushub gelagert noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau erhöhen. Hiervon ausgenommen sind Geländeanpassungen, die im Rahmen des Genehmigungsverfahrens beantragt und zugestimmt wurden.

2.11 Blendwirkung, elektromagnetische Felder

PV-Module sind so zu errichten und zu betreiben, dass keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen infolge Lichteinwirkungen durch Lichtreflexionen und Blendwirkungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft auftreten.

2.12 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unzulässig.

2.13 Verschattung

Aufgrund des zu erhaltenden Gehölzbestandes muss mir einer Verschattung der Module gerechnet werden. Dies ist vom Anlagenbetreiber entschädigungslos hinzunehmen.

VERFAHREN (1/1)

1. Die Stadt Vilshofen an der Donau hat in der Sitzung vom .... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die Vorentwurfsfassung 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 die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans in der Fassung vom .... hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden.

4. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der 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 Fassung vom .... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Vilshofen an der Donau hat mit Beschluss des Stadtrats vom .... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

Vilshofen an der Donau, den ....

.... (Siegel)
Florian Gams, 1.Bürgermeister

7. Ausgefertigt

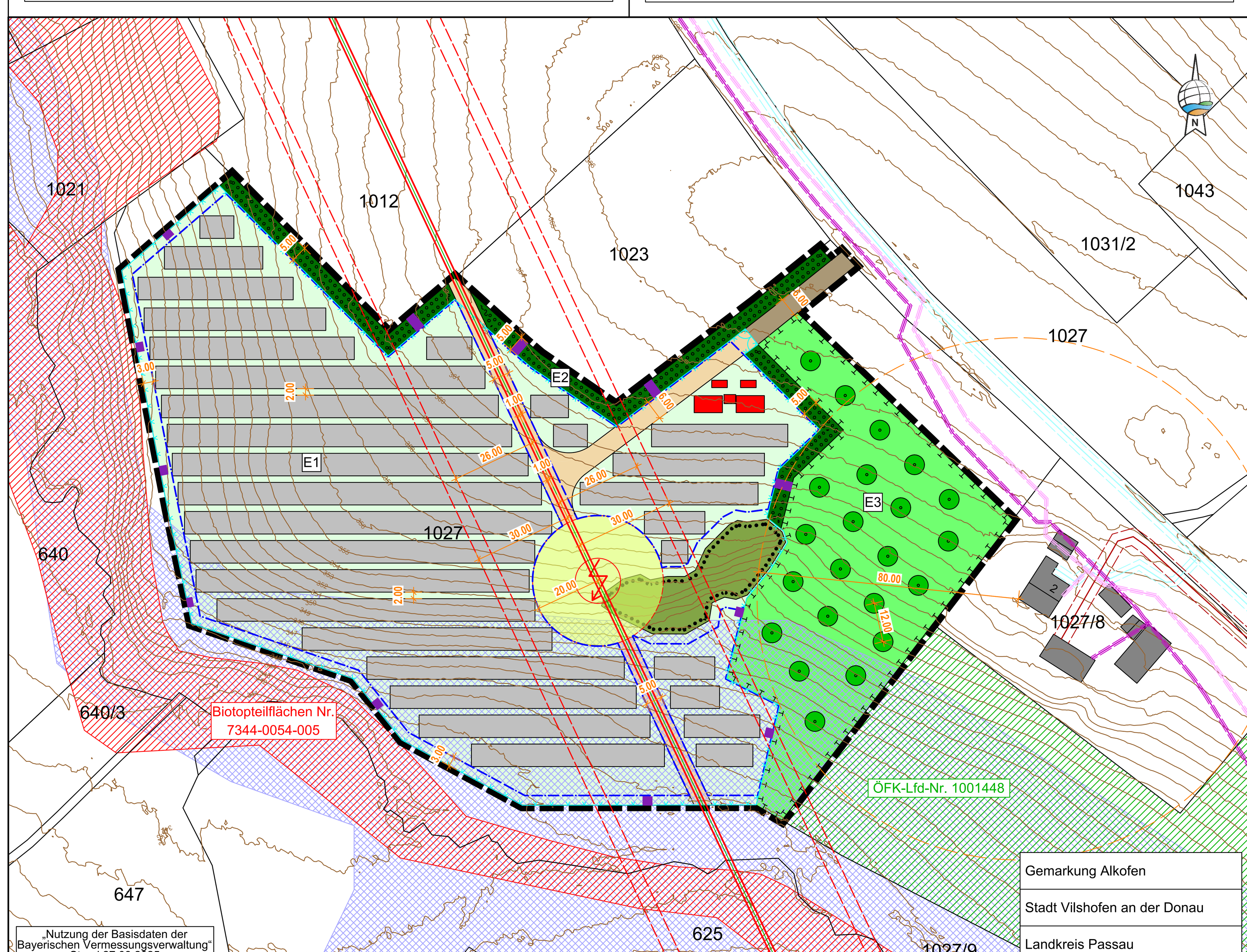
Vilshofen an der Donau, den ....

.... (Siegel)
Florian Gams, 1.Bürgermeister

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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Vilshofen an der Donau, den ....

.... (Siegel)
Florian Gams, 1.Bürgermeister



ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE FESTSETZUNGEN (1/1)

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

SO_{PV} Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. §11 Abs. 2 BauNVO

Im Sondergebiet ist eine freistehende Photovoltaikanlage zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Ferner sind innerhalb des Sondergebietes Gebäude bzw. bauliche Nebenanlagen zulässig, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich oder der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienlich sind (z. B. Trafos, Wechselrichter, Übergabestation, Batteriespeicher mit Netzbezug). Die Errichtung eines Batteriespeichers ist dabei verpflichtend umzusetzen.

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

Maximale Modulhöhe = 3,00 m
Die maximalen Höhen sind ab natürlicher Geländeoberkante zu messen.
Maximal zulässige GRZ = 0,65
Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die gesamte Fläche des festgesetzten Geltungsbereiches maßgeblich.
Bei der Berechnung der Grundfläche sind jeweils die von den Modulen und sonstigen baulichen Anlagen überragten Flächen anzurechnen, nicht jedoch die unbefestigten Wege bzw. Abstandsflächen zwischen den Modulreihen.
Die Grundfläche der möglichen Nebengebäude und untergeordneten baulichen Anlagen darf zusammen einen Wert von 200 m² nicht überschreiten.

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

Baugrenze

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

Zufahrtsfläche innerhalb des Geltungsbereichs

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

Wiesenansaat und Pflege im Bereich der Photovoltaikanlage - Maßnahme **E1** (textliche Festsetzungen - 1.7.1)

6. 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)

Zweireihige, freiwachsende Hecken (Eingrünung) - Maßnahme **E2** (textliche Festsetzungen 1.7.2)

Streuobstwiese Maßnahme **E3** (textliche Festsetzungen 1.7.3)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Zaun mit Zufahrtstor ohne Sockel, Abstand zum Boden mind. 20 cm

ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE HINWEISE (1/1)

Höhenlinien

3677 Flurgrenze mit Flurnummer

5,0 m Bemaßung

E1 E2 E3 Maßnahmenbezeichnung

Bestehende Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches

Photovoltaikmodule

Möglicher Standort Trafo, Batteriespeicher (Bau verpflichtend), Wechselrichter

Möglicher Wartungsweg

Kabel (Vodafone - nachrichtlich übernommen) inkl. Schutzzone (0,5 m)

Kabel (Telekom - nachrichtlich übernommen) inkl. Schutzzone (0,5 m)

Wasserleitung (Gemeinde - nachrichtlich übernommen) inkl. Schutzzone (1,5 m)

Hochspannungsfreileitung (Bayernwerk - nachrichtlich übernommen) inkl. Schutzzone (30 m) Baubeschränkungszone (26 m) inkl. Steuerleitung

Erdkabel-Strom (Stadtwerke Vilshofen -nachrichtlich übernommen) inkl. Schutzzone (2,5 m)

Maststation mit Schutzzone 20 m (Bayernwerk - nachrichtlich übernommen)

Bestandsgehölz zu erhalten

Kennzahl Amtlich biotopkartierte Fläche mit Kennzahl (nachrichtlich übernommen)

Wassersensible Bereiche (nachrichtlich übernommen)

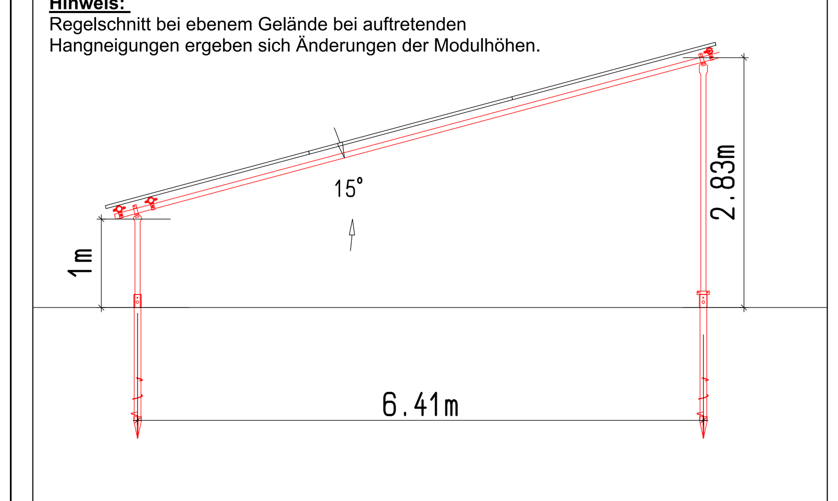
Ökoflächenkataster (nachrichtlich übernommen)

Wilddurchlass

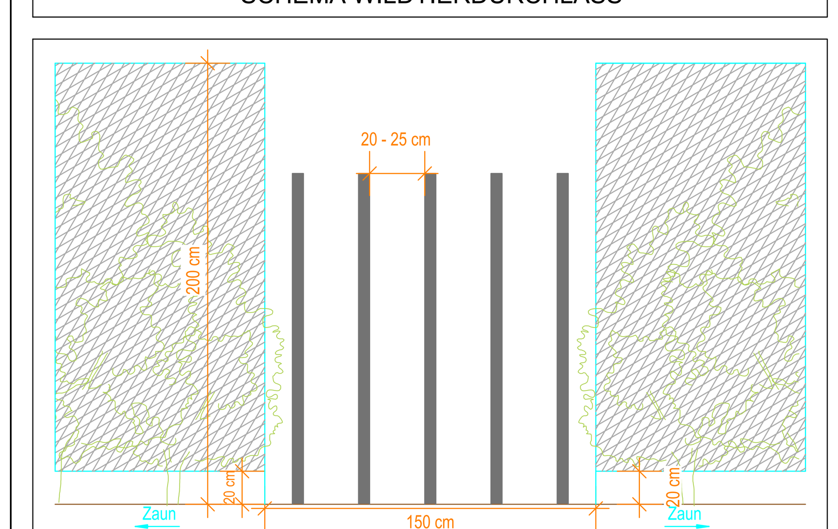
80.00 Bemaßung: 80 m Abstand zum bestehenden Gebäude

SCHEMASCHNITT MODULTISCH (M=1:50)

Alle Maßangaben in "m"
Hinweis:
Regelschnitt bei ebenem Gelände bei auftretenden Hangneigungen ergeben sich Änderungen der Modulhöhen.



SCHEMA WILDTIERDURCHLASS



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "SO Solarpark Obertal"

Stadt:	Vilshofen an der Donau
Landkreis:	Passau
Regierungsbezirk:	Niederbayern

Entwurf **24.09.2026**



Übersichtsplan 1 : 25.000

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Geoplan, Osterhofen, auf digitaler Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung.
Untergrund:
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.
Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.
Koordinaten- & Höhensystem:
Lagesystem: ETRS 89 (UTM 32) / Höhensystem: DHHN16 (NHN)
Urheberrecht:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Entwurfsverfasser:
GeoPlan
Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen
FON: 09932 9544-0 / FAX. 09932 9544-77
E-MAIL. info@geoplan-online.de
Projektleitung: Daniel Wagner

1 : 1.000

Projekt: L2410109_SO_PV_Obertal-Alkofen | Datei: 2.1_BBP_SO_PV_Obertal-Alkofen_PL1_MaBi_MM | L2410109

H/B = 886 / 1160 (1.03m²) Allplan 2025