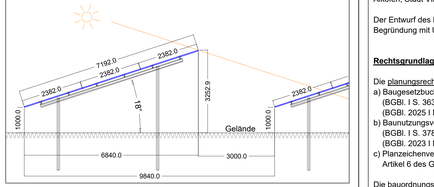
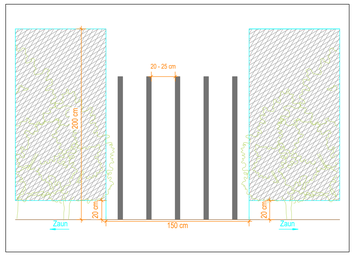
SCHEMA MODULSCHNITT M = 1:75

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



SCHEMA WILDDURCHLÄSSE M = 1:20



PRÄAMBEL (1/1)

Satzung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "SO Solarpark Sulzbachöd" der Stadt Vilshofen a.d. Donau.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 412 TF der Gemarkung Alkofen, Stadt Vilshofen a.d. Donau.

Der Entwurf des Bebauungsplanes besteht aus diesem Plan vom 21.09.2026, welchen die Begründung mit Umweltbericht vom 21.09.2026 als Auslegungshilfe beiliegt.

Rechtsgrundlagen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
a) Baugesetzbuch 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 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:
Verwendung von Schraub- oder Rammfundamenten
Verwendung von Zielzustandes entsprechend dem aufgeführten Schema unter 2.9 standortoptionale Modulausrichtung nach Süden
Die Reihen der Photovoltaikanlage sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.
Die Nebengebäude sind mit einem Flachdach oder Satteldach zu versehen.
Neue Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserdurchlässig als Schotterrasenflächen oder mit wassergebundener Decke zu befestigen.
Satzung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "SO Solarpark Sulzbachöd" der Stadt Vilshofen a.d. Donau.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 412 TF der Gemarkung Alkofen, Stadt Vilshofen a.d. Donau.

Der Entwurf des Bebauungsplanes besteht aus diesem Plan vom 21.09.2026, welchen die Begründung mit Umweltbericht vom 21.09.2026 als Auslegungshilfe beiliegt.

Rechtsgrundlagen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
a) Baugesetzbuch 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 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:
Verwendung von Schraub- oder Rammfundamenten
Verwendung von Zielzustandes entsprechend dem aufgeführten Schema unter 2.9 standortoptionale Modulausrichtung nach Süden
Die Reihen der Photovoltaikanlage sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.
Die Nebengebäude sind mit einem Flachdach oder Satteldach zu versehen.
Neue Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserdurchlässig als Schotterrasenflächen oder mit wassergebundener Decke zu befestigen.

ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE HINWEISE (1/1)

- geplante Photovoltaikmodule
- geplante Nebenanlagen
- Höhenlinien
- 3677 Flurgrenze mit Flurnummer
- 110 kV Hochspannungsfreileitung (Bayernwerk - nachrichtlich übernommen) inkl. Schutzzone (32,5 m)
- E1 E3 E3 Maßnahmenbeschreibung
- 5,0 m Bemaßung
- Schutzstreifen Graben Fließgewässer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (1/4)

1.1 Art der baulichen Nutzung
Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. § 11 Abs. 2 BauNVO.
Die Errichtung eines Batteriespeichers ist zwingend umzusetzen.
Zulässig ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen mit Kleinbauwerken für Wechselrichter, Trafostation, Stromspeicher mit und ohne Netzbezug, Übergabestationen und Einfriedungen sowie untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage unmittelbar erforderlich oder der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienlich sind. Ebenfalls zulässig ist die Errichtung von Kleinbauwerken, die zur Weidenutzung erforderlich sind (z.B.: Unterstände). Es sind nur solche baulichen Anlagen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a BauGB).

1.2 Maß der baulichen Nutzung
Die maximalen Höhen sind ab natürlicher Geländeoberkante zu messen.
Maximale Modulhöhe: 3,25 m
Maximale Firsthöhe von Nebenanlagen/sonstiger Gebäude: 4,0 m
Maximale Wandhöhe bei Nebenanlagen/sonstigen Gebäuden mit Satteldach: 3,0 m

Maximal zulässige GRZ = 0,4

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

1.4 Gestaltung der baulichen Anlagen
Abstand der Modulreihen 3,0 m
Modulabstand zum Boden 1,0 m
Verwendung von Schraub- oder Rammfundamenten
Modulausrichtung nach Süden
Die Reihen der Photovoltaikanlage sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.
Die Nebengebäude sind mit einem Flachdach oder Satteldach zu versehen.
Neue Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserdurchlässig als Schotterrasenflächen oder mit wassergebundener Decke zu befestigen.

1.5 Einfriedungen
Zaunart: Das Grundstück ist optional mit einem Metallzaun (z. B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun) einzuzäunen. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 20 cm betragen.
Zaunhöhe: Max. 2,0 m über dem Urgelände.
Zaunfundamente/Fundamente: Sofern die Verankerung von Gründungsprofilen, Zaunfundamenten wie auch für Modultische der PV-Anlage bis in den Grundwasserschwankungsbereich oder in Schichtwasser reicht, sind ausschließlich unverzinkte Gründungsprofile zulässig. Alternativ kann eine Betongründung oberhalb des Grundwasserschwankungsbereichs (oder Schichtwassers) ausgeführt werden.

Für die Gründung außerhalb des Grundwasserschwankungsbereiches und oberirdische Befestigungen ist die Verwendung von wirkstabilen Zink-Magnesium-Aluminium-Korrosionsschutzlegierungen zu verwenden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (2/4)

1.6 Grünordnung und naturschutzfachliche Maßnahmen
Vor Baubeginn ist die Sicherung der zu erhaltenden Bereiche sowie die Befahrbarkeit der Fläche durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. Der Abschluss der Maßnahmen ist dem Landratsamt Passau zur Abnahme anzuzeigen. Im gesamten Geltungsbereich ist das Düngen mit Mineraldünger und organische Düngermittel, das Mulchen und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln unzulässig.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind von der unteren Naturschutzbe-hörde (UNB) abzunehmen. Die Ansaat und Pflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach der Inbetriebnahme der PV-Anlage fertiggestellt sein. Die Fertigstellung bedarf einer Anzeige bei der UNB.

1.6.1 Wiesenansaat und Pflege im Bereich der Photovoltaikanlage
E1: Im gekennzeichneten Bereich ist ein mäßig extensiv genutztes Grünland anzustreben. Hierzu wird auf der derzeit als Acker vorliegenden Fläche die Ansaat mit autochthonem Saatgut der Herkunftsregion 19 (Bayerischer und Oberpfälzer Wald) durchgeführt.
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 2x pro Jahr reduziert werden. Erster Schnitt ab 01.06 bzw. 15.06.. Das Mähgut ist abzutransportieren. Bei jeder Mahd sind an jeweils wechselnden Standorten jeweils 20% der Fläche als Altgras stehen zu lassen. Das Mähgut ist nach jeder Mahd abzutransportieren. Eine abschnittsweise Beweidung der Wiesenflächen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ist analog zu einem Schnitt zulässig. Die Weidelänge richtet sich dabei nach der Dauer, die die Tiere für das Absäen der Fläche brauchen. Danach sind diese wieder zu entfernen.

1.6.2 Eingrünung
E2: Zur Eingrünung der Anlagen ist eine 3-reihige Hecke zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m x 1,0 m. Es sind mind. 6 verschiedene Arten aus der unten aufgeführten Pflanzliste zu verwenden (heimische Pflanzen des Vorkommensgebietes 6.1 „Alpenvorland"). Mit der vorgesehenen Eingrünung wird der negativen Beeinträchtigung hinsichtlich des Landschaftsbildes entgegengewirkt und werden hochwertige Strukturen auf ehemaligem Ackerland geschaffen. Der Schutz vor Wildverbiss ist durch geeignete Maßnahmen bis Anwuchserfolg sicherzustellen (z.B. jährlicher Einsatz von mechanischen oder chemischen Einzelschutzmaßnahmen wie AntiKnabb oder Trico bzw. temporäre Einzäunung mit Wildschutzzaun).

Pflanzqualität:
Sträucher: v. Str., mind. 3-5 Triebe, 60-100 cm
Es sind autochthone Arten aus folgender Pflanzliste zu verwenden:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (3/4)

Sträucher:
Cornus sanguinea ssp. Sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus padus
Prunus spinosa
Rhamnus cathartícus
Sambucus nigra
Viburnum lantana

Blutroter Hartriegel
Gemeine Hasel
Zweigriffliger Weißdorn
Eingriffliger Weißdorn
Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Liguster
Rote Heckenkirsche
Traubenkirsche
Schlehe
Kreuzdorn
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball

Bei der Pflanzung von Prunus spinosa und Rosa canina ist auf Wildherkünfte aus dem Nahraum zurückzugreifen.

Pflege: Es sind keine Pflege-, und Umbaumaßnahmen auf den Grünflächen zulässig, welche der Erreichung des Zielzustandes entgegenstehen. Ein Rückschnitt der zu pflanzenden Gehölze ist nur nach naturschutzfachlicher Erfordernis durchzuführen, d.h. nach ca. 10-15 Jahren, nur abschnittsweise auf maximal 20 m Länge und nicht mehr als einem Drittel der Länge und außerhalb der Vogelbrutzeit. Fremde Gehölzaufwüchse und invasive Arten sind dauerhaft durch Ausmähen zu entfernen. Es ist auch sicherzustellen, dass hier keine Beeinträchtigungen erfolgen, z. B. durch Entsorgung von Grünschnitt, Nutzung als Lagerfläche, Gartenflächen oder Freizeitfläche.

Wilddurchlass bei Errichtung eines Zaunes
Um den Tieren den Durchgang zu ermöglichen, sind ebenfalls im Bereich der Heckenpflanzung plangemäß und entsprechend dem aufgeführten Schema unter 2.9 standortoptionale Wilddurchlässe zu errichten (siehe lila Markierungen im Plan).

1.6.3 Wiesensaum
E3: Im gekennzeichneten Bereich ist die extensiv genutzte Saumstruktur, das bereits als Gewässerrandstreifen besteht, zu erhalten und durch ein Mahdkonzept eine Schaffung von Habitatstrukturen (Insekten) und eine Artanreicherung anzustreben. Die Fläche ist einmalig im Jahr, im Herbst (ab September) zu mähen. Auf jeweils wechselnden Standorten sind auf einer Fläche von mindestens 20 % der Wiesensaumfläche Altgrasbestände stehen zu lassen.
Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Ein insektenfreundliches Mähwerk (z. B. Balkenmähwerk) ist zu verwenden. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Eine abschnittsweise Beweidung der Wiesenflächen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ist analog zu einem Schnitt zulässig. Die Weidelänge richtet sich dabei nach der Dauer, die die Tiere für das Absäen der Fläche brauchen. Danach sind diese wieder zu entfernen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (4/4)

1.6.4. Strukturanreicherung
E4: Vornehmlich im Bereich des Saumes sind mindestens 2 Lesesteinriegel (ca. 2,3 m², Höhe ca. 70 cm) anzulegen. Zusätzlich werden mindestens 3 Stellen Totholz (Stammholz >35 cm) und Wurzelstöcke eingebracht (symbolischen Darstellung siehe Plan). Die betroffenen Bereiche sind von Bewuchs freizuhalten und alle 2 Jahre freizuschneiden.

1.6.5 Ausgleich
Das Schreiben vom 05.12.2024 des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (StMWBV) für die Bewältigung der Eingriffsregelung bei PV-Freiflächenanlagen gibt spezifische Verfahrenshinweise. Diese erfolgen mit Blick auf den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (StMWBV, 2021). Denen zufolge erfüllt die hier betrachtete Anlagenplanung die Voraussetzungen, die die rechtssichere Errichtung von PV-Freiflächenanlagen ohne Ausgleich des Naturhaushaltes (Anwendungsfall 1 des vereinfachten Verfahrens) ermöglichen.

1.7 Durchführungsvertrag und Folgenutzung
Der Vorhabenträger hat sich gegenüber der Stadt (§ 12 BauGB) im Durchführungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag zu verpflichten, sofern die Stadt oder Dritte eine Weiterführung der Nutzung nicht beabsichtigten, die Anlagen nach dauerhafter Aufgabe der Nutzung rückzubauen.
Sämtliche bauliche Konstruktionsteile sind dann zu entfernen und Bodenversiegelungen zu beseitigen. Nach Nutzungsende ist das Grundstück wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen.

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

1.9 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind unzulässig.

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

1.11 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.

1.12 Leistung Batteriespeicher
Es wird ein Batteriespeicher mit einer Speicherkapazität von ca. 5 MWh errichtet.

VERFAHREN (1/1)

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „SO Solarpark Sulzbachöd" 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „SO Solarpark Sulzbachöd" 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „SO Solarpark Sulzbachöd" in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „SO Solarpark Sulzbachöd" 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „SO Solarpark Sulzbachöd" in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde der Bebauungsplan im Stadtbauamt der Stadt Vilshofen, Zimmer A 1.8, Stadtplatz 27, 94474 Vilshofen, während der allgemeinen Dienststunden bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

6. Die Stadt Vilshofen a.d. Donau hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „SO Solarpark Sulzbachöd" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Stadt Vilshofen a.d. Donau, den .....

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

7. Ausgefertigt

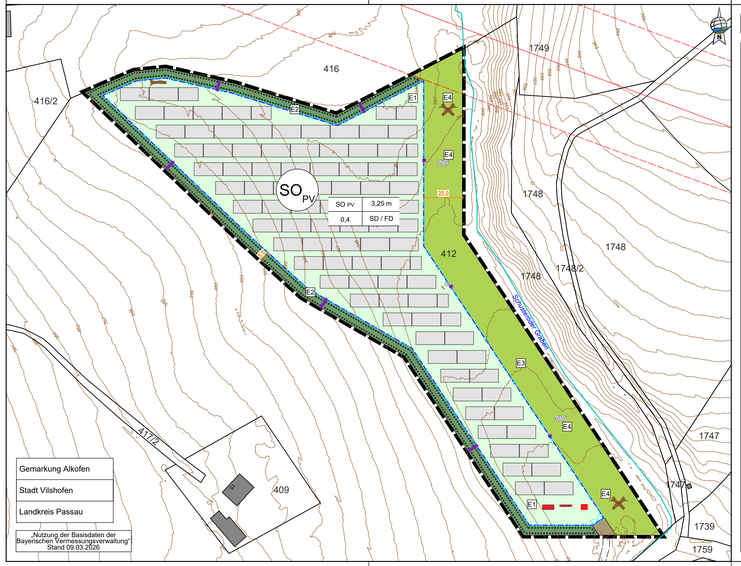
Stadt Vilshofen a.d. Donau, den .....

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

8. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „SO Solarpark Sulzbachöd" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung 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 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Vilshofen a.d. 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

Zulässig ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen mit Kleinbauwerken für Wechselrichter, Trafostation, Stromspeicher mit und ohne Netzbezug, Übergabestationen und Einfriedungen sowie untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage unmittelbar erforderlich oder der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienlich sind. Es sind nur solche baulichen Anlagen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a BauGB).

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

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	max. Modulhöhe ü.GOK
Grundflächenzahl	Dachart

Die maximalen Höhen sind ab natürlicher Geländeoberkante zu messen.
Maximale Modulhöhe: 3,25 m
Maximale Firsthöhe von Nebenanlagen/sonstiger Gebäude: 4,0 m

Maximal zulässige GRZ = 0,4

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

- Baugrenze

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

- Zufahrtsfläche innerhalb des Geltungsbereichs

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

- Wiesenansaat und Pflege im Bereich der Photovoltaikanlage Maßnahme **E1** (textliche Festsetzungen 1.6.1)
- Wiesensaum - Maßnahme **E3** (textliche Festsetzungen 1.6.3)

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)

- Heckenpflanzungen (Eingrünung) - Maßnahme **E2** (textliche Festsetzungen 1.6.2)

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Zaun mit Zufahrtstor ohne Sockel, Abstand zum Boden mind. 20 cm
- möglicher Wilddurchlass (1,5 m breit)
- Lesesteinriegel - Maßnahme **E4** (textliche Festsetzungen 1.6.4)
- Totholzstrukturen - Maßnahme **E4** (textliche Festsetzungen 1.6.4)

TEXTLICHE HINWEISE (1/2)

2.1 Land- und Forstwirtschaft
Der Betreiber grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Steinschlag und eventuelle 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 land- oder forstwirtschaftlichen Emissionen Schaden am Solarpark entsteht. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Landwirtschaft auf den der Photovoltaikanlage benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden.

2.2 Wasserwirtschaft
Die Versickerung von Oberflächenwasser erfolgt auf dem Grundstück. Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Öle im Bereich von Trafos und/ oder Wechselrichtern) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu erfolgen.

2.3 Energie
Mittel- und Niederspannung:
Es ist vorgesehen, eine Transformatorstation auf dem Planungsgebiet zu errichten. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Sollte eine zusätzliche Leitungsverlegung in öffentlichen Straßengrund der Stadt Vilshofen a.d. Donau oder anderer Gemeinden oder Städten notwendig werden, ist dies rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen. Ein entsprechender Nutzungsvertrag ist abzuschließen.

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

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt nachdrücklich, größere Eingriffe in Bodenderkmalsubstanz zu vermeiden. Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, diese Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostenertragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.12.2025.

Im Bereich bekannter Bodendenkmäler ist darüber hinaus der Einsatz technischer Ortungsgeräte, die geeignet sind, Denkmäler im Erdreich aufzufinden (z. B. Metallsonden), gemäß Art. 7 Abs. 7 BayDSchG verboten.

2.5 Zufahrten
Als Zugang zum Geltungsbereich wird die bestehende landwirtschaftliche Zufahrt genutzt.

2.6 Altlasten
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 Passau bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

2.7 Brandschutz
Es gelten die Vorgaben der BayBO Art. 5 in der aktuellen Fassung.
Werden auf dem Baugrundstück Entnahmestellen errichtet, müssen diese ausserhalb des Gefahrenbereichs / Trümmerschatten liegen und von der öffentlichen Verkehrsfläche erreichbar sein. Bei der Errichtung von Löschwasserbehältern ist die DIN 14230 zu beachten.
Für die geplanten Stromspeicher wird auf die Fachempfehlung „vorbeugender und abwehrender Brandschutz bei Lithium-Ionen-Großspeicherstromer" des Fachausschusses VB und Gefahrenschutz der deutschen Feuerwehren (FA VB/G) hingewiesen.

TEXTLICHE HINWEISE (2/2)

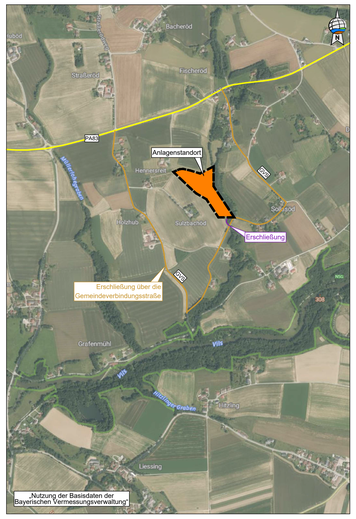
2.8 Blendwirkung
Es wird empfohlen zur Vermeidung und zur Minderung bodennaher Lichtreflektionen dem Stand der Lichtminderungstechnik und gegen Blendwirkung entsprechend entspiegelte bzw. reflektionsarme Solarmodule und Befestigungsbauteile zu verwenden bzw. einzusetzen.

2.9 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 Gesetzbuches und anderer Gesetze) und dessen Ausnahmen in Art. 50 genannten Vorgaben wird hingewiesen.

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

2.11 110-kV-Freileitung
Schutzzone
Innerhalb der Schutzzone sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art mit dem Bayernwerk Netz GmbH rechtzeitig abzustimmen und zur Stellungnahme vorzulegen.
Schattenwurf
Der Schattenwurf der vorhandenen Maste und Leitungen ist von den Betreibern 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.
Bepflanzung
Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsfreileitung wachsen oder bei Umbruch geraten können, sind durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückzuschneiden oder zu entfernen bzw. werden auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt.
Niveauveränderungen/Lagerungen
Im Schutzbereich der Freileitung darf ohne Zustimmung der Bayernwerk Netz GmbH, weder Erdaushub gelagert noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau erhöhen. Ebenso wird darauf hingewiesen, dass Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und -hilfsmitteln sowie das Aufstellen von Baubaracken u. ä. nicht gestattet sind. Leicht brennbare Stoffe dürfen im Bereich der Hochspannungsfreileitung nicht gelagert werden.
Unfallverhütung
Auf die erhöhte Gefahr bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsfreileitungen wird ausdrücklich hingewiesen. Die Sicherheitshinweise enthalten entsprechende Informationen, welche dem bauausführenden Personal zur Kenntnis zu geben und auch bei späteren Instandhaltungsarbeiten einzuhalten sind. Firmen, welche im Schutzbereich der Freileitung Arbeiten verrichten wollen, müssen mindestens vier Wochen vor Baubeginn die maximal möglichen Arbeitshöhen für den erforderlichen Ausslegungsbereich bei der Bayernwerk Netz GmbH, Betriebsmanagement, HS-Leitungen, Fremd- und Bauleitplanung, E-Mail: bag-fub-hs@bayernwerk.de, unter Angabe der bestehenden Höhe in Meter über Normalnull, anfragen. In diesem Zusammenhang wird auf die von den Bauberufsgenossenschaften herausgegebenen Richtlinien „Sicherheitsabstände bei der Durchführung von Arbeiten in der Nähe von elektrischen Freileitun-gen" und auf die Unfallverhütungsvorschrift Bauarbeiten (DGUV-V3) der Berufsgenossenschaften verwiesen.
Kran/Baggereinsatz/Hebewerkzeuge
Der Einsatz von Hebewerkzeugen, wie z. B. Turmdrehkran, Autokran oder Teleskopstapler sowie von Betonpumpen und dgl. müssen, wenn sie die Leitungsschutzzone berühren oder hineinragen, mindestens vier Wochen vor Baubeginn und unter Angabe der maximal möglichen Gerätehöhe, sowie des gewünschten Einsatzstandortes mit einer Höhe in Meter über Normalnull anhand eines maßstabsgetreuen Lageplanes, gesondert mit der Bayernwerk Netz GmbH, Betriebsmanagement, HS-Leitungen, Fremd- und Bauleitplanung, E-Mail: bag-fub-hs@bayernwerk.de, abgestimmt werden.

LUFTBILD MIT ERSCHLIESSUNG M = 1:10.000



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "SO Solarpark Sulzbachöd"

Festsetzungsplan

Entwurf 21.09.2026

Stadt: Vilshofen
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

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.
Spartenanfrage:
Die von uns dargestellten Sparten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und sind vom Vorhabenträger vor Baubeginn in Eigenverantwortung zu prüfen.
Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.
Koordinaten- & Höhensystem:
Lagesystem: ETRS 89 (UTM 32) / Höhensystem: DHHN2016 (NHN)
Urheberrecht:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Planverfasser:

GeoPlan
Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen
FON: 09932 9344-0 / FAX: 09932 9344-77
E-MAIL: info@geoplan-online.de
Projektleitung: Daniel Wagner

1 : 1.000

Projekt: L2603020_SO Alkofen_412_VOF | Datei: 2.1_BBP_Vorentwurf_PL1_SAK_MM | **L2603020**

H/B = 594 / 1350 (0.80m²) Allplan 2026