

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan **Sondergebiet Agri-Photovoltaik** 'Solarpark Arresting'

Sondergebiet Photovoltaik

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Stadt Neustadt an der Donau erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV 90) folgende Satzung. Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

B. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)  
Auf den Grundstücken Fl.-Nr. 71, 71/1, 72, 73, 74, 75, 76, Gmkg. Arresting. 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 Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.3 Zeitliche Befristung/Rückbau  
Die Art der Nutzung für Photovoltaik wird gem. § 9 Abs. 2 BauGB zeitlich befristet.

Bis Ablauf der im Durchführungsvertrag vereinbarten 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.

Entsprechendes gilt, falls die Nutzung der Photovoltaikanlage zu einem früheren Zeitpunkt entfallen sollte.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundfläche  
Grundflächenzahl (GRZ) = 0,50  
Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist die Gesamtfläche der aufgestellten 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. Die Grundfläche für Nebengebäude darf insgesamt maximal 250 m² betragen.  
Die Modulstütze 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 maximal 3,50 m. Die Unterkante muss mindestens 2,10 m über dem geplanten Boden liegen. Die maximal zulässige Höhe der Gebäude, gemessen zwischen Geländeoberkante und Oberkante Gebäude, beträgt 3 m.

2.3 Wasserempfindliche Anlageanteile  
Wasserempfindliche Anlageanteile müssen im Bereich von Hochpunkten oder im Bezug zum Geländeniveau, 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. Dachindeckungen in Metall sind nur in matter und beschütteter 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.

4.3 Werbeanlagen  
Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Fläche von 5 m² an der Einfriedung im Zufahrtsbereich zulässig. Fahnenmasten und elektrische Wechselwerbeanlagen sind nicht zulässig.

5. Örtliche Verkehrsflächen

5.1 Die Grundstückszufahrten 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. Zäune im Bereich der Leitungsschutzzone sind aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen (z. B. kunststoffummantelter Maschendraht, Holz) aufzustellen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu Einfriedungen 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. Die Einzäunung muss im Zeitraum einer stattfindenden Beweidung, gemäß dem Schreiben des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz vom 02.02.2024, wolffabweisend gestaltet werden. Die ökologische Durchgängigkeit für Kleintiere muss erhalten bleiben.

7. Geländeoberfläche/Grundwasserschutz

7.1 Das natürliche Geländeniveau darf maximal um 0,50 m abgegraben oder aufgeschüttet werden. Stützmauern sind unzulässig. Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Material entsprechend den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung - Ersatzbaustoff) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen.

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 Die Reinigung der Anlage mit Reinigungsmitteln ist nur zulässig, wenn diese biologisch abbaubar sind und die Reinigung ohne Verwendung von Reinigungsmitteln nicht möglich ist.

8. Landschaftspflege/Grünordnung

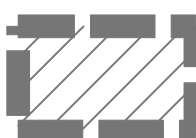
8.1 Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Eingriffen zugeordnet.

Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen durchzuführen:  
- A1: Entwicklung einer Staudenflur  
Die Fläche zwischen Hecke und den angrenzenden Flächen in den als A1 gekennzeichneten Bereichen ist als Staudenflur zu entwickeln. Der Saum ist alle zwei Jahre im Herbst zu mähen und das Mahdgut abzufahren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.  
- A2: Flächeneingrünung mit lockeren Hecken und Gehölzgruppen  
Die internen Ausgleichsflächen sind in den dargestellten Bereichen mit einzelnen Gehölzgruppen und Hecken aus niedrigwüchsigen, 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 Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen/CEF-Maßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung  
V1: Um die Offenheit der Feldflur für Vögel des Offenlands weiterhin gewährleisten zu können, ist auf eine dichte Eingrünung des Solarparks zu verzichten. Als Alternative sollen bevorzugt 3 m breite Altgrasstreifen, die vereinzelt Strauchpflanzungen (Abstand min. 15 m) aufweisen können, entlang der Grundstücksgrenze angelegt werden. Diese Streifen sind in einem zweijährigen Rhythmus abschnittsweise zu mähen (jedes Jahr 50 %). Das Mahdgut muss abtransportiert werden. Der Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

V2: In den Monaten März bis Juni ist eine Vergrämung der Bodenbrüter vor und während der Bauphase bei Baustopps zwingend nötig, damit die Vögel den Bereich der Baufläche nicht als Brutrevier besiedeln. Hierfür müssen ca. 2 m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten Absperrbändern von ca. 1-2 m Länge innerhalb der eingriffrelevanten Fläche aufgestellt werden. Die Stangen müssen in regelmäßigen Abständen von etwa 25 m aufgestellt werden.



CEF-Maßnahmen

Schaffung von Blühstreifen/-flächen mit angrenzender Ackerbrache im Bereich des Flurstücks Nr. 354, Gm. Lobling  
Entwicklungsziel: Entwicklung einer 0,5 ha großen Blühfläche in Kombination mit Ackerbrache (0,5 ha je Feldlerchenpaar).

Herstellung:  
streifenweise „Bewirtschaftung“ der gesamten Fläche. Anlage von Streifen mit möglichst lückiger Aussaat aus niedrigwüchsigen, autochthonen Arten wechseln dabei mit angrenzenden selbstbegründenden Brachestreifen (jährlich umgebrochen) ab. Ein gewisser Anteil Rohbodenstellen ist dabei zu erhalten. Angesichts der langgestreckten Form der in Frage kommenden Flächen sind jeweils etwa 15 Meter breite Streifen anzulegen. Die Streifen mit Selbstbegrünung sind jeweils erst im zeitigen Frühjahr umzubrechen und über den Winter als Brachen stehen zu lassen.

V3: Die Gehölze an der nördlichen und südlichen Grenze des Vorhabensgebiets müssen in ihrer Funktion als Lebensstätte für Heckenbrüter erhalten bleiben und dürfen während der Bauphase nicht in ihrer Funktion als Bruthabitat beeinträchtigt werden. Während der Brutzeit (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.

V4: Wo nicht zwangsläufig Gehölze zur Umsetzung des Bauvorhabens entfernt werden müssen, muss die momentane Vegetation erhalten bleiben. Zu Gehölzen und Waldrändern, die nicht durch einen Wirtschaftsweg von der geplanten PV-Anlage getrennt sind, muss dauerhaft ein 3 m breiter Pufferstreifen eingehalten werden. In diesem Bereich muss ein Altgrasstreifen entwickelt werden. Hierfür muss dieser Bereich einmal jährlich, allerdings frühestens ab 15. Juli, gemäht werden. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

V5: Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentrümmungen stattfinden.

Pflege:  
- Jährliche Mahd, Schnitzeitpunkt nicht vor Juli, keine Bearbeitung der Flächen (Walzen, Abschleppen etc. zwischen 15. März und 15. Juli). Bei stark wüchsigen Flächen in den ersten Jahren möglicherweise frühere Schnitzeitpunkte sinnvoll, um eine Ausmagerung zu erreichen.  
- Keine vollständige Mahd der gesamten Fläche, Belassen von mindestens 5 Meter breiten Streifen (-> Brachestreifen)  
- Belassen von mindestens 5 Meter breiten Streifen, die erst im nächsten Jahr wieder gemäht werden (-> Förderung von Deckung im Winter/Frühjahr)  
- Grundsätzlich sollen bei den folgenden Maßnahmen im Regelfall keine Düngemittel und Biozide (PSM) eingesetzt werden und keine mechanische Beikrautregulierung erfolgen

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

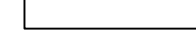
9.1 Von den Modulen darf keine störende Blendwirkung ausgehen. Verkehrsteilnehmer dürfen durch die Module nicht geblendet werden. Sollte sich nach Inbetriebnahme der Anlage eine Blendwirkung herausstellen, ist eine Abschirmung anzubringen. Diese kann entweder in Form von entsprechend dimensionierten Gehölzpflanzungen oder baulichen Maßnahmen am Zaun ausgeführt werden. Der Zaun darf dafür in notwendigem Maße am Ort der Blendschutzmaßnahme 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 Neustadt an der Donau 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.



CEF-Fläche: Fl.-Nr. 354, Gemarkung Lobling

M 1:2.500

C. Hinweise

- Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an Flurwegen entstehen sind diese Schäden durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen.
- Sollten bei den Bauarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast bekannt werden, sind unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt Kelheim zu informieren.
- Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 8 BayDSchG)
- Es ist ein Feuerwehrplan zu erstellen und der Kreisbrandinspektion sowie der örtlichen Feuerwehr zu übergeben.
- An allen Zufahrtstoren müssen dauerhaft und deutlich gekennzeichnet Schilder mit den uneingeschränkten Erreichbarkeiten des zuständigen Energieversorgungsunternehmens im Brandfall angebracht werden. Um einen Zugang für die Feuerwehr im Brandfall zu gewährleisten sollten an den Zufahrtstoren Feuerwehr-Schlüsseldepots installiert werden.

- 15 m Anbauverbotszone Kreisstraße KEH 4
- Freileitung
- erdverkabelte Leitung
- geplanter Maststandort mit Freihaltebereich (25 m um Mast)
- geplante 380kV-Freileitung mit Leitungsschutzzone (12 m) sowie je 30 m Schutzzone beiderseits der Leitungssache  
Für die Richtigkeit der in dem Lageplan eingetragenen Leitungstrasse besteht keine Gewähr. Die Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungssache im Gelände.
- Arbeitsflächen Mastbereiche

D. Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 19.02.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.02.2024 hat in der Zeit vom 28.03.2025 bis 29.04.2025 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.02.2024 hat in der Zeit vom 26.03.2025 bis 29.04.2025 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der vom Bauausschuss am ..... gebilligten Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der vom Bauausschuss am ..... gebilligten Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Neustadt an der Donau hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Neustadt an der Donau, den .....

1. Bürgermeister Thomas Memmel

7. Ausgefertigt  
Neustadt an der Donau, den .....

1. Bürgermeister Thomas Memmel

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 Gemeinde 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.

Neustadt an der Donau, den .....

1. Bürgermeister Thomas Memmel

Für die Planung:  
Sulzbach-Rosenberg, den .....

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Planblatt 1/2

"Solarpark Arresting"

Stadt Neustadt an der Donau

Stadtplatz 1, 93333 Neustadt an der Donau  
Landkreis Kelheim

Vorentwurf: 19.02.2024  
Entwurf: 27.11.2025  
Endfassung:

Hinweis: Änderungen/Ergänzungen zum Stand des Vorentwurfs sind zur Verbesserung der Nachvollziehbarkeit farbig markiert.

Planverfasser

NEIDL + NEIDL

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB  
Dölesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg  
Telefon: +49(0)9661/1047-0  
Mail: info@neidl.de / Homepage: neidl.de