

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „SO FREIFLÄCHEN PV-ANLAGE SCHELLENBERG“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

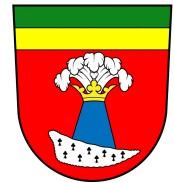
VORENTWURF

STAND: 14.10.2025

GEMEINDE VILSHEIM:

vertreten durch:

Erster Bürgermeister Georg Spornraft-Penker
Schulstraße 5
84186 Vilsheim



PLANVERFASSER:



LÄNGST die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Stadtentwicklung · Freiraumplanung · Landschafts- und Umweltplanung · Erneuerbare Energien

AM KELLENBACH 21

D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN

Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753

info@laengst.de www.laengst.de

Inhaltsverzeichnis

A)	Planrechtliche Voraussetzungen	3
B)	Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes.....	6
C)	Geplante bauliche Nutzung	6
D)	Flächenverteilung	7
E)	Sonstiges	7
F)	Grünordnung	9
G)	Umweltbericht.....	10

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Ausschnitt Karte Raumstruktur (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 10/2025)	3
Abb. 2:	Ausschnitt Karte Natur und Landschaft (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 10/2025)	4
Abb. 3:	Ausschnitt Karte Rohstoffsicherung (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 10/2025)	4
Abb. 4:	Grünlandstreifen entlang der Biotopfläche (Etzgraben) – Blick Richtung Süden (Quelle: eigene Aufnahme)	12
Abb. 5:	Übersicht vereinfachtes Verfahren (Quelle: Hinweise zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung für PV-Freiflächenanlagen, StMB 2024)	19

A) Planrechtliche Voraussetzungen

1. Sondergebietsausweisung

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Vilsheim stellt das Planungsgebiet als Fläche im Außenbereich, landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Der bestehende Flächennutzungsplan entspricht im Bereich des geplanten Sondergebietes nicht mehr der beabsichtigten Entwicklung und wird daher im Parallelverfahren in der 19. Änderung entsprechend angepasst.

2. Ziele übergeordneter Planungen / Gesetze

Regionalplan

Zur Sicherung einer wirtschaftlichen, sicheren, klima- und umweltfreundlichen Energieversorgung soll in der Region eine nach Energieträgern diversifizierte Energieversorgung angestrebt und auf einen sparsamen und rationellen Umgang mit Energie hingewirkt werden. Die in der Region vorhandenen Potenziale erneuerbarer Energieträger sollen vermehrt erschlossen werden, soweit dies mit anderen fachlichen Belangen vereinbar ist (s. Regionalplan Landshut, B VI – Energie, 1 Allgemeines).

Raum-/ Wirtschaftsstruktur

Die Gemeinde Vilsheim liegt südlich des Oberzentrums Landshut sowie im Planungsbereich des Solarparks im allgemeinen ländlichen Raum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll.

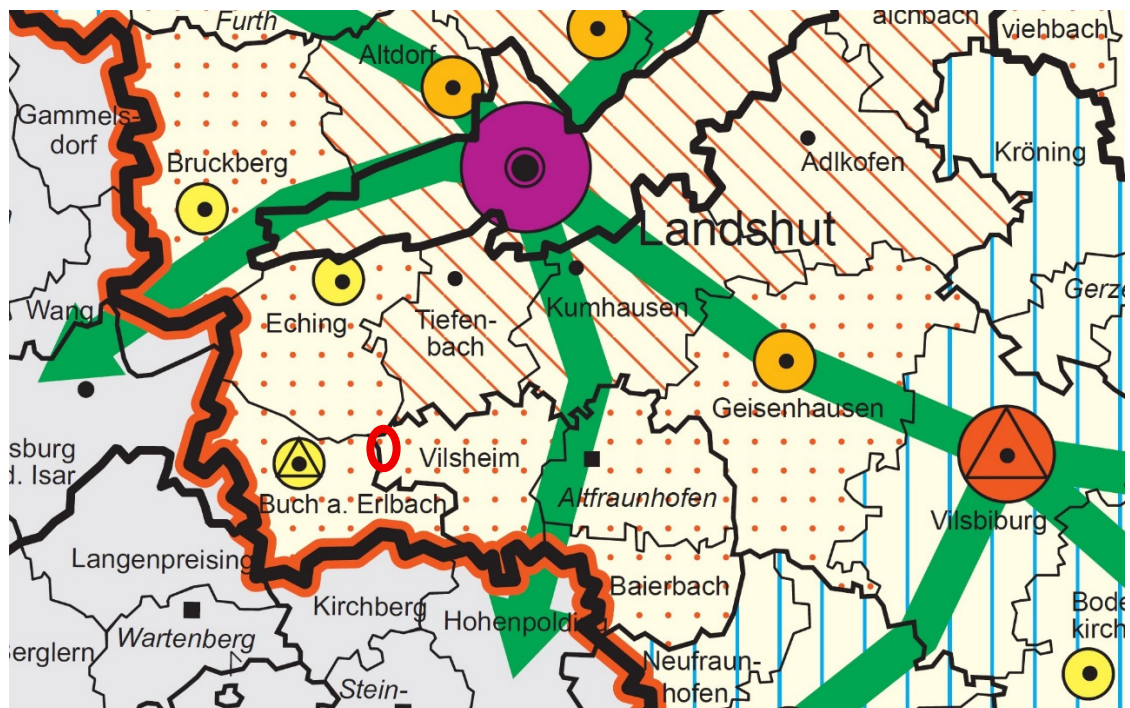


Abb. 1: Ausschnitt Karte Raumstruktur (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 10/2025)

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete / Regionale Grünzüge

Das Planungsgebiet liegt weder in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet noch in einem regionalen Grünzug. Nördlich angrenzend befindet sich das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 22 „Hügellandgebiete mit hohem Waldanteil und schutzwürdigen Lebensräumen im Hügelland“.

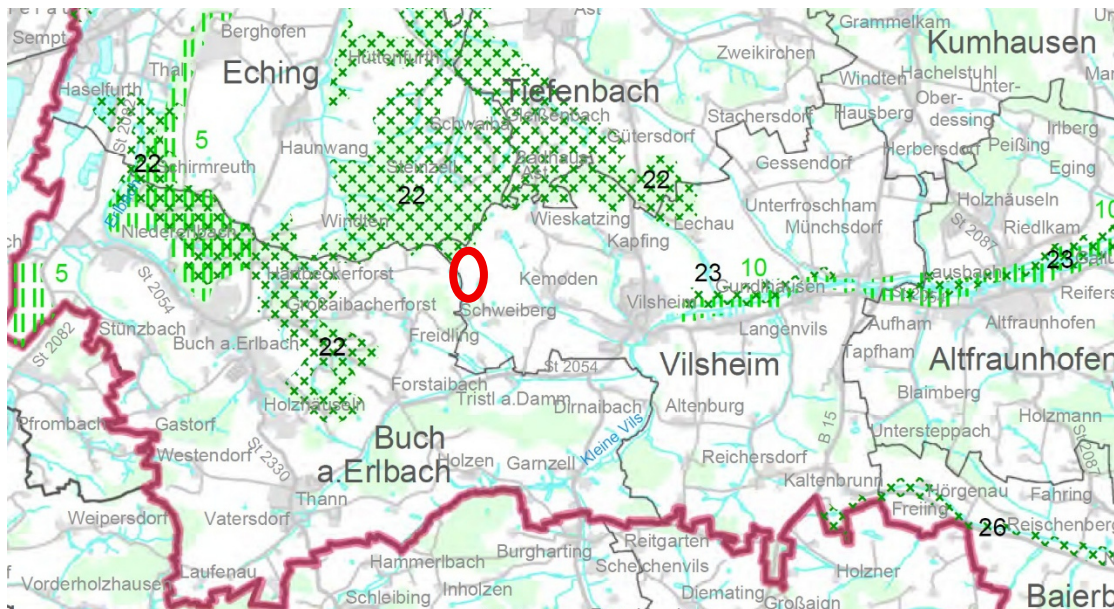


Abb. 2: Ausschnitt Karte Natur und Landschaft (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 10/2025)

Rohstoffsicherung

Weder das Planungsgebiet noch sein näherer Umgriff liegen in einem Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze. Das nächstgelegene Vorranggebiet für Bodenschätze (LE 31) befindet sich in südwestlicher Richtung.

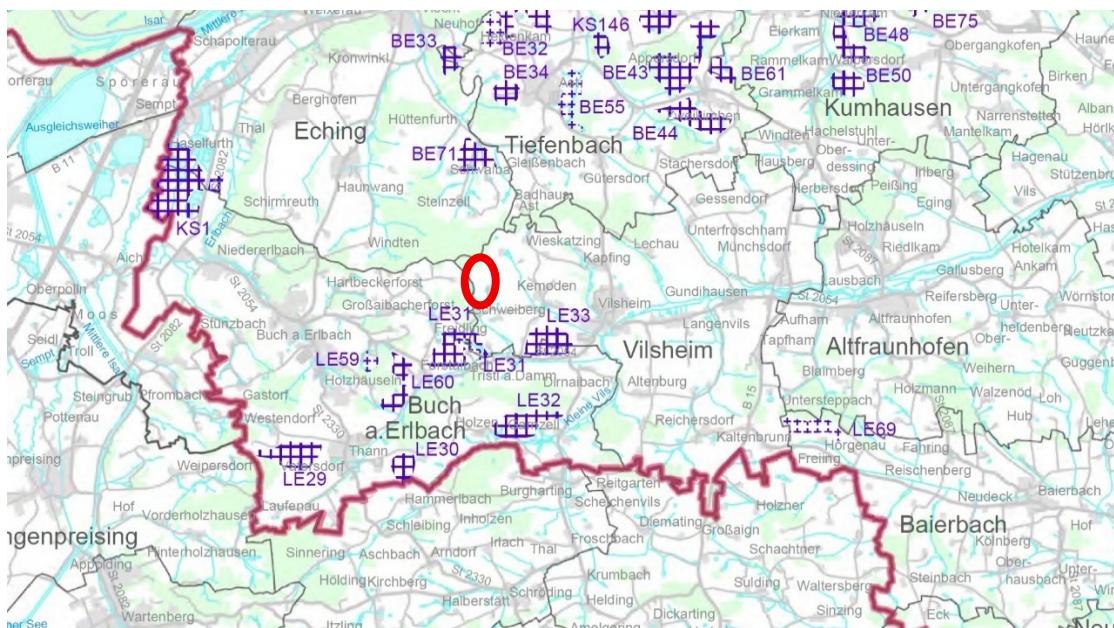


Abb. 3: Ausschnitt Karte Rohstoffsicherung (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 10/2025)

Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Nach dem LEP Bayern liegen die verstärkte Erschließung und Nutzung der Erneuerbaren Energien im überragenden öffentlichen Interesse und dienen dem Umbau der bayerischen Energieversorgung, der Ressourcenschonung und dem Klimaschutz. Grundsätzlich kann mit der Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage ein Beitrag zu den vorweg genannten Punkten geleistet werden. Die Ziele für den Anteil der erneuerbaren Energie leiten sich aus den internationalen, nationalen und bayerischen Energie- und Klimaschutzzielen sowie dem Bayerischen Klimaschutzgesetz ab. Um diese Ziele erreichen zu können ist ein Ausbau der Energieerzeugung mit erneuerbaren Ressourcen in allen Teilräumen und Gebietskategorien notwendig, wenngleich eine dezentrale Konzentration aufgrund der erforderlichen Netzanschlüsse angestrebt werden sollte und mittels der Festlegung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten auch unterstützt wird (s. LEP Bayern, 6.2.1).

Aufgrund der mit der Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen verbundenen Flächeninanspruchnahme kommt einer effizienten und multifunktionalen Flächennutzung besondere Bedeutung zu. Dies erfolgt im Hinblick auf das geplante Vorhaben besonders effektiv durch die Nutzung als Photovoltaikanlage mit Bewirtschaftung der darunter- und dazwischenliegenden Flächen. So wird die Erzeugung von Solarstrom mit der landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche kombiniert (s. LEP Bayern, 6.2.3).

Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)

Gemäß § 2 EEG kommt den erneuerbaren Energien eine besondere Bedeutung zu. Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Gesundheit und Sicherheit. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden (s. § 2 EEG).

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

1. Lage

Die Gemeinde Vilsheim liegt im südwestlichen Teil des Landkreises Landshut. Das Plangebiet befindet sich im westlichen Randbereich des Gemeindegebiets in unmittelbarer Nähe der Einöde Schellenberg. Der geplante Solarpark grenzt direkt an die dortige Hofstelle an. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das bestehende öffentliche Straßennetz.

2. Größe

Die Gesamtfläche des geplanten Sondergebietes beträgt innerhalb des Geltungsbereiches 156.320 m² und umfasst folgende Flurstücke der Gemeinde Vilsheim:

Gemarkung Vilsheim:

- Fl.Nr. 808 (Teilfläche)

3. Beschaffenheit des Geltungsbereiches

Das Projektgebiet liegt außerhalb zusammenhängender Siedlungsstrukturen in einer leicht welligen Hügellandschaft. Die ausgewiesene Fläche wird intensiv landwirtschaftlich als Acker- und Grünland genutzt. Strukturelle Elemente wie Feldgehölze oder Baumreihen sind nicht vorhanden. Entlang der westlichen Gebietsgrenze verläuft der Etzgraben mit begleitender Hochstauden- und Gehölzvegetation. Im Norden und Süden grenzen Waldflächen an, die den Bereich landschaftlich fassen und eine visuelle Abschirmung bewirken. Eine örtliche Straße verläuft östlich entlang des Geltungsbereiches hin zur Einöde Schellenberg, die sich in Richtung Norden als Wirtschaftsweg fortsetzt und die Projektfläche von Osten her eingrenzt. Die Höhenlage des Plangebiets bewegt sich zwischen etwa 478 m ü. NN und 502 m ü. NN, mit einem Gefälle in westliche Richtung.

C) Geplante bauliche Nutzung

Das gesamte Sondergebiet ist gemäß der aktuellen Fassung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) für die Nutzung erneuerbarer Energien vorgesehen. Vorgesehen ist die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit ergänzender landwirtschaftlicher Nutzung. Es handelt sich dabei nicht um eine Agri-PV-Anlage im Sinne der DIN SPEC 91434 (2021-05), jedoch bleibt die landwirtschaftliche Bewirtschaftung in Teilen erhalten. Die Flächen zwischen und unterhalb der Modulreihen sollen extensiv genutzt, also gemäht oder mit geeignetem Weidevieh beweidet werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Sondergebiets nicht mehr in der bisherigen Form möglich ist und durch die Anlagenstruktur eingeschränkt wird.

Die geplanten Elemente für die Photovoltaikanlage werden in Ständerbauweise errichtet und mit einer geeigneten Neigung nach Süden ausgerichtet. Die maximale Modulhöhe beträgt 4,50 m über dem künftigen Gelände (vgl. textliche Festsetzung Nr. 0.1.2.2). Die Gestelle werden im Boden verankert, ohne dass eine großflächige Bodenversiegelung notwendig wird. Dadurch kommt es zu keinerlei Veränderung des Oberflächenwasserabflusses. Die Einzäunung der Fläche erfolgt mit einem Maschendrahtzaun. Hierbei wird auf eine ausreichende Durchlässigkeit für Kleinsäuger geachtet. Eine Einzäunung der Fläche ist aus versicherungstechnischen Gründen unerlässlich.

D) Flächenverteilung

Überschlägige Ermittlung der Brutto- und Nettofläche:
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches 156.320 m², davon

- Bereich innerhalb der Baugrenze	ca. 136.638 m ²
- Bereich außerhalb der Baugrenze	ca. 19.682 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 156.320 m²

E) Sonstiges

Erschließung

Das Projektgebiet ist über das bestehende öffentliche Straßennetz verkehrlich erschlossen. Die vorhandenen Wege- und Straßenverbindungen gewährleisten eine ausreichende Erreichbarkeit der Fläche, sodass keine weiteren Erschließungsmaßnahmen notwendig sind.

Immissionsschutz

Hinsichtlich einer möglichen Blendung kritisch sind Immissionsorte, die vorwiegend westlich oder östlich einer Photovoltaikanlage liegen und nicht weiter als ca. 100 m von dieser entfernt sind. Potenzielle Blendwirkungen an relevanten Immissionspunkten werden im Rahmen eines Blendgutachtens überprüft.

Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

Das Plangebiet wird als Sondergebiet für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage genutzt, wobei keine baulichen Einrichtungen mit regelmäßigem Wasserbedarf vorgesehen sind. Ein Anschluss an die bestehende Trinkwasserversorgung ist daher nicht erforderlich und wird nicht vorgesehen. Vorhandene Versorgungsleitungen in der Umgebung bleiben unberührt.

Oberflächenwasser

Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück selbst breitflächig versickert. Es entstehen keine belasteten Abwässer, sodass ein Anschluss an das öffentliche Entwässerungssystem nicht erforderlich ist. Die Versickerung erfolgt im Einklang mit den einschlägigen wasserrechtlichen Vorschriften.

Oberflächengewässer

Unmittelbar westlich entlang der Geltungsbereichsgrenze verläuft der Etzgraben, der im Einzugsgebiet des Aibachs liegt, welcher wiederum der Kleinen Vils zufließt. Ebenfalls westlich befinden sich mehrere kleine Weiher, die zum Teil innerhalb der amtlich kartierten Biotopfläche liegen. Östlich des Geltungsbereiches liegt ein Tümpel auf Höhe der Einöde Schellenberg.

Abwasserbeseitigung

Aufgrund der geplanten Nutzung des Sondergebiets als Freiflächen-Photovoltaikanlage fällt im Plangebiet kein Abwasser an. Ein Anschluss an das öffentliche Abwassernetz ist daher nicht erforderlich und wird nicht vorgesehen.

Altlasten

Der Gemeinde Vilsheim sind keine Altlasten bekannt.

Boden-/Baudenkmal

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich laut dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) ein Bodendenkmal. Dabei handelt es sich um eine „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ (Aktennummer D-2-7538-0245).

Darüber hinaus befinden sich östlich und westlich des geplanten Sondergebiets weitere Bodendenkmäler:

- „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ (Aktennummer D-2-7538-0247) sowie
- „Verebnete vorgeschichtliche Grabhügel und Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ (Aktennummer D-2-7538-0241).

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Anschluss an das Stromnetz

Der Energieversorger sieht die grundsätzliche Möglichkeit der Einspeisung des Ertrags der Freiflächen-Photovoltaikanlage ins Stromnetz. Die Anbindung kann als gesichert betrachtet werden. Die Energieeinspeisung erfolgt durch Erdkabel. Die Verlegung ist mit der Gemeinde Vilsheim abzustimmen. Die Einspeisung fällt ausschließlich in den Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Solarparkbetreibers. Diesbezüglich können gegenüber der Gemeinde Vilsheim keinerlei Ansprüche geltend gemacht werden, jegliche Haftung der Gemeinde Vilsheim ist ausgeschlossen.

Landwirtschaft

Das Planungsgebiet wird im Bereich der geplanten Anlagenfläche intensiv als Acker- und Grünland genutzt. Gemäß der Vorgabe des § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB wird die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche durch die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) begründet, insbesondere Ziel 6.1.1, wonach die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit Energie im überragenden öffentlichen Interesse liegt, der öffentlichen Sicherheit dient und durch den Ausbau der Energieinfrastruktur, einschließlich Anlagen der Energieerzeugung, Energienetzen und Energiespeichern, sichergestellt sowie klimaschonend erfolgen soll.

Durch die vorgesehene Doppelnutzung der Fläche als Freiflächen-Photovoltaikanlage mit ergänzender landwirtschaftlicher Nutzung erfolgt jedoch keine vollständige Aufgabe der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung.

F) Grünordnung

Die grünordnerischen Gestaltungsziele umfassen im Wesentlichen folgende Schwerpunkte:

- Die internen Flächen werden zu extensivem Grünland entwickelt. Eine Übertragung von Mahdgut aus einer nahegelegenen, artenreichen Spenderfläche wird angestrebt, alternativ ist jedoch auch eine Ansaat mit Regio-Saatgut (z. B. zertifiziertes Regio-Saatgut der Herkunftsregion 16: „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“) möglich. Eine 2-schürige Mahd (erste Mahd ab 15.06., zweite Mahd ab 01.08., Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm, kein Mulchen) mit Entfernung des Mahdguts frühestens zwei Tage nach der Mahd sind als Pflegemaßnahmen des extensiven Grünlands zulässig.
- Die Flächen zwischen und unter den Modulreihen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Vorgesehen ist eine Grünlandbewirtschaftung durch Mahd mit Abtransport des Mahdguts und/oder Weidetierhaltung.
- Auf allen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches ist der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln untersagt.

G) Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

G.1	Einleitung.....	11
G.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtige Ziele des B-Plans.....	11
G.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	11
G.2	Artenschutzrechtlicher Beitrag.....	11
G.3	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	14
G.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	17
G.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	18
G.5.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	18
G.5.2	Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich.....	18
G.5.3	Vereinfachtes Verfahren gem. Schreiben der Obersten Baubehörde vom 05.12.2024	18
G.6	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	21
G.7	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	21
G.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	21
G.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	22

G.1 Einleitung

G.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtige Ziele des B-Plans

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage im Bereich der Einöde Schellenberg geschaffen. Ziel der Planung ist es, den Anteil erneuerbarer Energien am Gesamtenergiebedarf im Gemeindegebiet zu erhöhen und damit einen Beitrag zur Energiewende sowie zum Klimaschutz zu leisten. Hierzu wird die Ausweisung eines Sondergebiets festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Vilsheim wird im Parallelverfahren mit der 19. Änderung entsprechend angepasst und stellt die Fläche künftig als „SO Photovoltaik“ dar.

G.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Für die vorliegende Bebauungsplanung sind insbesondere die Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) sowie des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) maßgeblich. Diese Gesetze bilden den rechtlichen Rahmen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Darüber hinaus sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zu beachten. Maßgeblich sind hierbei das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sowie das Regionalplanungsprogramm der Region Landshut, die fachliche Vorgaben zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung, zur Energieerzeugung sowie zum Schutz und zur Entwicklung ökologisch bedeutsamer Freiräume enthalten.

Von besonderer Bedeutung sind in diesem Zusammenhang die im Regionalplan ausgewiesenen landschaftlichen Vorbehaltsgebiete sowie die Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze. Diese Festlegungen sind bei der Abwägung der Belange des Umweltschutzes und der Landschaftsverträglichkeit im Rahmen der Bebauungsplanung zu berücksichtigen.

G.2 Artenschutzrechtlicher Beitrag

Der Bereich für die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage weist derzeit keine besondere Wertigkeit als Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten auf. Die Flächen werden intensiv landwirtschaftlich als Acker- und Grünland genutzt und sind dementsprechend strukturarm ausgeprägt.

Die Daten der Artenschutzkartierung (ASK) ergeben im Bereich des geplanten Solarparks keine Nachweise planungsrelevanter Arten. Nach der landesweiten Schutzgutkarte „Arten und Lebensräume“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) wird die aktuelle Lebensraumsituation für den Bereich der Ackerflächen als „überwiegend sehr gering“ und für das Grünland als „überwiegend mittel“ eingestuft. Lediglich der westliche Randbereich entlang des Etzgrabens, dessen Gewässerbegleitvegetation als Biotopfläche kartiert ist, weist mit der Einstufung „überwiegend hoch“ eine höhere ökologische Wertigkeit auf.

Bei dem kartierten Biotop „Ufervegetation, Feuchtwald und Hochstauden westlich Schellenberg“ (Biotopteilflächen Nr. 7538-0115-001) handelt es sich um eine Erhebung aus dem Jahr 1984. Die tatsächliche Ausdehnung des Biotops entspricht heute nicht mehr vollständig dem damals abgegrenzten Bereich. Inzwischen reicht der entlang des Etzgrabens verlaufende Grünlandstreifen bis nahezu an das Gewässer heran (s. Abb. 4).



Abb. 4: Grünlandstreifen entlang der Biotopfläche (Etzgraben) – Blick Richtung Süden (Quelle: eigene Aufnahme)

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kann aufgrund der veränderten Ausprägung eine teilweise Überplanung des östlich angrenzenden Grünlandstreifens erfolgen. Durch die Einhaltung eines angemessenen Abstands der Anlagenfläche zum Gewässer und zur bestehenden Gehölz- und Hochstaudenvegetation ist sichergestellt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Biotops oder artenschutzrechtlich relevanter Lebensräume zu erwarten sind.

Im Folgenden werden die als planungsrelevant beurteilten Tierarten auf eine potenzielle Verwirklichung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG geprüft.

Säugetiere

Durch die Erfassung der Strukturausstattung des Gebietes lassen sich Aussagen hinsichtlich der Habitatqualität des Gebietes und der Eignung als nutzbarer Lebensraum für Säugetierarten ableiten. Prüfungsrelevante Arten wie beispielsweise Fledermäuse oder der Biber finden im Planungsgebiet keine geeigneten Lebensräume. Eine Beeinträchtigung dieser Arten ist daher durch die Planung nicht zu erwarten. Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG können für diese Arten mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Weitere gemeinschaftsrechtlich geschützte Säugetierarten sind aufgrund ihrer Lebensraumansprüche bzw. ihrer Verbreitung in Bayern im Einflussbereich des Vorhabens nicht zu erwarten.

Reptilien

Der Bereich innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen weist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie des Fehlens strukturreicher, sonnenexponierter Bereiche keine Lebensraumeignung für Reptilien auf. Potenziell geeignete Habitate für Arten wie die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) oder die Schlingnatter (*Coronella austriaca*) befinden sich lediglich in den angrenzenden Übergangsbereichen zwischen Wald und Feld sowie vereinzelt an Wegerändern und Böschungen. Diese Strukturen bleiben durch das Vorhaben unberührt. Damit ist das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.

Amphibien

Das Planungsgebiet weist innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen keine geeigneten Lebensräume für Amphibien auf. Offene oder temporäre Kleingewässer, Feuchtstellen oder strukturreiche Uferbereiche, die als Laich- oder Aufenthaltsgewässer dienen könnten, fehlen im Anlagenbereich vollständig. Im Westen grenzen jedoch der Etzgraben sowie mehrere kleine Weiher an den Geltungsbereich an, die grundsätzlich als potenzielle Lebensräume für Amphibien einzustufen sind. Diese Strukturen werden durch die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage jedoch nicht überbaut oder in ihrer Funktion beeinträchtigt. Durch die Einhaltung eines ausreichenden Gewässerabstandes ist sichergestellt, dass keine negativen Auswirkungen auf dort vorkommende Amphibienpopulationen zu erwarten sind. Das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG kann somit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Schmetterlinge

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker- und Grünland genutzt und weist aufgrund der regelmäßigen Bodenbearbeitung, der fehlenden Blühpflanzen sowie der geringen Strukturvielfalt keine nennenswerte Lebensraumeignung für tag- oder nachtaktive Schmetterlingsarten auf. Potenziell geeignete Habitate, etwa extensiv genutzte Säume, Blühstreifen oder Waldränder mit hoher Blütenvielfalt, befinden sich ausschließlich im Umfeld des Plangebiets. Diese Bereiche werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG kann somit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Vögel

Zur Beurteilung der potenziell artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen wird der mögliche Brutvogelbestand herangezogen, der aufgrund der gegebenen Lebensraumausstattung im Wirkraum des geplanten Vorhabens vorhanden sein kann. Das Hauptaugenmerk der vorliegenden Prüfung liegt auf Vogelarten der offenen Kulturlandschaft, insbesondere typischen Wiesen- und Feldvögeln. Nach den Daten der Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU Bayern) liegen innerhalb des Projektgebietes keine Fundpunkte artenschutzrelevanter Arten vor. Ein ornithologisches Gutachten wird im Frühjahr 2026 die potenzielle Betroffenheit planungsrelevanter Arten des Offenlandes im Wirkraum des Vorhabens konkret überprüfen.

Für häufige Vogelarten, die Teilbereiche des Untersuchungsgebiets als Nahrungsraum nutzen, sind aufgrund der geringen Eingriffsintensität sowie der bestehenden Vorbelastung durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG können für diese Arten mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Darüber hinaus ist anzunehmen, dass sich durch die geplante ökologische Aufwertungsmaßnahme (extensives Grünland) das Nahrungsangebot und damit die Habitatqualität insbesondere für insekten- und samenfressende Singvogelarten verbessern wird.

G.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die vom Sondergebiet ausgehenden Auswirkungen. Dabei werden vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Naturraum

Das Untersuchungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit (nach Ssymank) „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (D65) sowie nachgeordnet in der Untereinheit (nach Meynen/Schmithüsen et al.) „Isar-Inn-Hügelland“ (O60).

Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet liegt im Isar-Inn-Hügelland, einem Landschaftsraum des Alpenvorlandes, der im Wesentlichen aus Ablagerungen der letzten Eiszeiten aufgebaut ist. Die geologische Struktur wird geprägt durch eine vielgliedrige Abfolge von moränischen Hügeln, Schotterterrassen und Lösslehm Böden, die durch die Gletscher- und Schmelzwasserprozesse der Würm- und Riß-Eiszeit entstanden sind. Im Untergrund lagern Moränen- und Schotterkörper unterschiedlicher Mächtigkeit, die überwiegend aus kalkhaltigen Kiesen, Sanden und Schluffen bestehen. In den Senken und Niederungen treten häufig feinerdereiche Ablagerungen und tonige Substrate auf, die eine höhere Wasserspeicherfähigkeit aufweisen. Im überwiegenden Teil der geplanten Anlagenfläche tritt Braunerde auf, die aus lehmigen bis tonig-schluffigen Substraten der Obere Süßwassermolasse aufgebaut ist. Es handelt sich überwiegend um glimmerreiche Lehme mit mittlerer bis schwerer Bodentextur. Im nördlichen Teil des Plangebiets besteht der Boden überwiegend aus Braunerde aus Sandeilehm bis Schluffton, teils mit Lösslehm einfluss. Diese Böden weisen eine gute Durchwurzelbarkeit und mittlere Wasserspeicherfähigkeit auf und sind insgesamt als mäßig bis gut nährstoffversorgt einzustufen. In der Tallage entlang des Etzgrabens findet sich ein Bodenkomplex aus Gleye und anderen grundwasserbeeinflussten Böden, die aus skelettführenden Schluff- bis Lehmsubstraten aufgebaut sind, vereinzelt auch mit tonigen Anteilen aus Talsedimenten. Diese Böden sind zeitweise staunass und weisen eine hohe Bedeutung für den Wasserhaushalt und den Bodenschutz auf.

Durch die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage kommt es nur zu punktuellen Eingriffen in das Bodengefüge, da die Modultische in aufgeständerter Bauweise errichtet und lediglich über Rammfundamente im Boden verankert werden. Eine großflächige Bodenversiegelung ist nicht vorgesehen. Geländemodellierungen sind nur in geringem Umfang erforderlich; Erdarbeiten erfolgen lediglich in dem für die Umsetzung des Vorhabens technisch erforderlichen Umfang entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen. Während der Bauphase kann es durch die Befahrung der Fläche sowie die Zwischenlagerung von Materialien zu einer temporären Verdichtung der oberen Bodenschichten kommen. Diese Beeinträchtigungen sind durch entsprechende bodenschonende Bauweisen und nachfolgende Bodenlockerungsmaßnahmen minimierbar. Im Betriebszustand wird die Fläche dauerhaft begrünt und kann in Teilbereichen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Dadurch bleiben die ökologischen Bodenfunktionen (z. B. Wasserrückhalt, Durchlüftung, biologische Aktivität) weitgehend erhalten und können sich durch die extensive Nutzung langfristig sogar verbessern.

Insgesamt ist bei Umsetzung der vorgesehenen Bauweise und unter Einhaltung der vorgesehenen Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden auszugehen.

Schutzgut Wasser

Der Grundwasserleiter des Tertiärs liegt im Bereich des geplanten Sondergebiets auf einer Höhe von etwa 420 bis 430 m ü. NN (Digitale Hydrogeologische Karte Bayerns 1:100.000, dHK100). Aufgrund der reliefierten Geländeform und der tonig-lehmigen Substrate ist von einem gering bis mäßig durchlässigen Untergrund auszugehen. Entsprechend ist der Grundwasserflurabstand auf den höher gelegenen Flächen deutlich größer als in der Tallage entlang des Etzgrabens, wo grundwasserbeeinflusste Böden (Gleye) auftreten. Im Plangebiet bestehen keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete, und die Fläche liegt außerhalb von ausgewiesenen Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten. Das Grundwasser weist damit eine geringe Nutzungsempfindlichkeit auf.

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft der Etzgraben, der dem Einzugsgebiet des Aibachs zugeordnet ist, welcher wiederum der Kleinen Vils zufließt. Ebenfalls westlich befinden sich mehrere kleine Weiher, teils innerhalb der amtlich kartierten Biotopfläche. Östlich grenzt direkt an den Geltungsbereich auf Höhe der Hofstelle Schellenberg ein kleiner Tümpel an.

Durch die aufgeständerte Bauweise der Solarmodule und die weitgehend unversiegelte Fläche kann anfallendes Niederschlagswasser breitflächig versickern. Eingriffe in den Wasserhaushalt bleiben damit gering und unerheblich. Eine Veränderung der Grundwassersituation ist aufgrund der geringen Eingriffstiefe und des mäßig durchlässigen Untergrunds nicht zu erwarten. Lediglich im Talbereich entlang des Etzgrabens, der als wassersensibel einzustufen ist, sind fachgerechte Bauausführung und Maßnahmen zur Minimierung von Bodenverdichtungen sicherzustellen. Unter Beachtung dieser Grundsätze ist auch dort nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu rechnen.

Schutzgut Klima/Luft

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum Isar-Inn-Hügelland, der klimatisch als warm-gemäßigt zu charakterisieren ist. Die mittlere jährliche Niederschlagssumme beträgt rund 982 mm, die mittleren Temperaturen liegen bei etwa 0,1 °C im Januar, 19,5 °C im Juli und 9,9 °C im Jahresmittel.

Durch die Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage in Kombination mit einer extensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten. Der Landnutzungswandel vom intensiven Ackerbau hin zu extensiven Wiesenflächen kann lokal zu einer Verbesserung des Kleinklimas führen, z. B. durch geringere Bodenerwärmung, erhöhte Verdunstung und Stabilisierung der Bodenfeuchte.

Das Projektgebiet liegt nicht in einem ausgewiesenen Kaltluftentstehungsgebiet, und vorhandene Luftaustauschbahnen werden durch die aufgeständerte Bauweise der Solarmodule nicht blockiert. Durch die offene Bauweise zwischen den Modulreihen bleibt die Zirkulation von Luft weitgehend erhalten, sodass der natürliche Luftaustausch und die lokale Belüftung der Umgebung nicht beeinträchtigt werden.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Aus ökologischer Sicht weist das Projektgebiet im Bereich der geplanten Anlagenfläche eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna auf. Die intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung führt zu einer geringen Habitatvielfalt und reduziert die Eignung der Fläche für anspruchsvollere Arten. Strukturebende Elemente wie Feldgehölze, Brachen oder andere Strukturen fehlen weitgehend in der Feldflur.

Im Norden und Süden grenzt das Planungsgebiet an Waldflächen. Am westlichen Rand verläuft der Etzgraben, dessen Uferbereich von Gehölzen und Hochstaudenfluren geprägt ist. Entlang des Etzgrabens befindet sich zudem die amtlich kartierte Biotopfläche „Ufervegetation, Feuchtwald und Hochstauden westlich Schellenberg“ (Biotopteilflächen Nr. 7538-0115-001). Die tatsächliche Ausdehnung des im Jahr 1984 kartierten Biotops entspricht heute nicht mehr vollständig dem damals abgegrenzten Bereich. Inzwischen reicht der entlang des Etzgrabens verlaufende Grünlandstreifen bis nahezu an das Gewässer heran (s. Abb. 4). In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kann aufgrund der veränderten Ausprägung eine teilweise Überplanung des östlich angrenzenden Grünlandstreifens erfolgen. Durch die Einhaltung eines angemessenen Abstands der Anlagenfläche zum Gewässer und zur bestehenden Gehölz-

und Hochstaudenvegetation ist sichergestellt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Biotops oder artenschutzrechtlich relevanter Lebensräume zu erwarten sind.

Die Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU Bayern) enthält keine Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten innerhalb des Projektgebietes. Zur konkreten Bewertung wird im Frühjahr 2026 eine vertiefende artenschutzfachliche Untersuchung durchgeführt.

Unter den derzeitigen Rahmenbedingungen ist aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume zu rechnen. Durch die vorgesehenen Begleitmaßnahmen, wie die Erhaltung offener Flächen, die Einhaltung der Abstände zu wertvollen Strukturen und ggf. eine gezielte ökologische Aufwertung (z. B. Anlegen von extensivem Grünland), kann das Projekt zudem lokale ökologische Funktionen stabilisieren oder leicht verbessern.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Vorhabengebiet liegt im westlichen Gemeindegebiet von Vilsheim, angrenzend an die Einöde Schellenberg. Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Strukturprägende Elemente wie Feldgehölze oder Hecken fehlen vollständig in der Feldflur, während die angrenzenden Waldflächen im Norden und Süden sowie das Feuchtgebiet entlang der Talniederung im Westen landschaftliche Bezugspunkte bilden.

Mit der Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage wird dem Landschaftsbild ein technisches Element hinzugefügt, das örtlich zu einer Veränderung des Landschaftseindrucks führt. Durch die abgeschiedene Lage des Plangebiets sowie die bestehende Abschirmung durch Waldflächen sind die Einsehbarkeiten jedoch begrenzt; Sichtbeziehungen bestehen nur teilweise von den Einöden Hubstetten und Schellenberg. Unter Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten und der vorhandenen landschaftlichen Abschirmung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild zu erwarten. Dennoch verbleibt eine gewisse Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, die vor allem in Blickrichtungen von nahegelegenen Wegen und Siedlungspunkten wahrnehmbar sein kann, insgesamt jedoch als geringfügig und vertretbar einzustufen ist.

Schutzgut Mensch (Erholung)

Das Plangebiet liegt in einem überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereich ohne bestehende öffentliche Erholungsnutzung. Die angrenzenden Waldflächen im Norden und Süden sowie das Feuchtgebiet entlang der Talniederung stellen zwar landschaftlich reizvolle Elemente dar, sind jedoch nur eingeschränkt zugänglich. Der Bereich wird derzeit kaum für Freizeitaktivitäten genutzt, sodass die Erholungsfunktion insgesamt als gering einzustufen ist.

Sowohl die vom Vorhaben beanspruchte Fläche als auch deren nähere Umgebung besitzen für die Naherholung nur eine geringe Bedeutung. Örtliche Rad- und Wanderwege verlaufen fernab des Projektgebiets, und eine landschaftsgebundene Erholung ist aufgrund der intensiv landwirtschaftlich genutzten Feldflur kaum gegeben.

Vor diesem Hintergrund sind durch die Errichtung und den Betrieb der Freiflächen-Photovoltaikanlage keine nennenswerten Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion zu erwarten.

Schutzgut Mensch (Immissionen)

Das Planungsgebiet liegt fernab von Siedlungsbereichen, Sichtbeziehungen bestehen lediglich zu den Hofstellen Schellenberg und Hubstetten. Die dominierende Emissionsquelle im Umfeld stellt derzeit die landwirtschaftliche Nutzung dar.

Im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb der Freiflächen-Photovoltaikanlage sind nur geringe Immissionen zu erwarten. Während der Bauphase können kurzfristig Lärmimmissionen auftreten, die nach Abschluss der Arbeiten entfallen. Durch die Anlage selbst kann es zu Lichtemissionen kommen; mögliche Blendwirkungen auf relevante Immissionspunkte werden im Rahmen eines gesonderten Blendgutachtens geprüft. Unter Berücksichtigung dieser Faktoren sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch insgesamt als unerheblich einzustufen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt das Bodendenkmal „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ (Aktennummer D-2-7538-0245). Östlich und westlich des Sondergebiets befinden sich weitere Bodendenkmäler: „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ (D-2-7538-0247) sowie „Verebnete vorgeschichtliche Grabhügel und Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ (D-2-7538-0241).

Da das Vorhaben direkt in den Bereich des Bodendenkmals eingreift, ist vor Beginn jeglicher Erdarbeiten oder baulichen Maßnahmen eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach § 7 Abs. 1 BayDSchG bei der zuständigen unteren Denkmalbehörde einzuholen.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben, der fachgerechten Bauausführung und der erforderlichen denkmalrechtlichen Genehmigungen ist aus fachlicher Sicht davon auszugehen, dass das Schutzgut Kultur- und Sachgüter erhalten bleibt.

Wechselwirkungen der Schutzgüter

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen teilweise Wechselwirkungen. So können die durch die Errichtung der Photovoltaikanlage bedingten Veränderungen der Flächennutzung gleichzeitig Auswirkungen auf mehrere Schutzgüter haben: Die Extensivierung der Bewirtschaftung wirkt sich sowohl positiv auf das Schutzgut Boden als auch auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie Klima/Luft aus. Die vorgesehene Durchgrünung trägt zur landschaftlichen Einbindung der Anlage bei und kann zugleich ökologische Funktionen übernehmen. Umgekehrt beeinflusst die bauliche Inanspruchnahme der Fläche neben dem Schutzgut Boden auch das Landschaftsbild. Insgesamt sind die Wechselwirkungen so zu bewerten, dass sie keine zusätzlichen erheblichen negativen Umweltauswirkungen hervorrufen. Vielmehr ergeben sich in Teilbereichen Synergieeffekte, die zu einer ökologischen Aufwertung des Gebietes beitragen.

G.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Würde die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage nicht realisiert, bleibt der aktuelle Zustand der Schutzgüter voraussichtlich weitgehend unverändert. Das Gebiet würde weiterhin überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt, wodurch keine nennenswerten Verbesserungen für Boden oder Arten und Lebensräume zu erwarten wären. Auch die Klima- und Immissionssituation bliebe unverändert. Eingriffe durch Baumaßnahmen oder Veränderungen der Flächennutzung würden entfallen, sodass die Schutzgüter in ihrem derzeitigen Zustand erhalten blieben. Gleichzeitig würden wichtige Zielsetzungen der Energiewende und des Klimaschutzes nicht erreicht: Die Chance, regenerative Energien auszubauen, zur Ressourcenschonung beizutragen und die bayerische Energieversorgung nachhaltig umzubauen, bliebe ungenutzt. Insgesamt würde der Umweltzustand der Schutzgüter in seinem derzeitigen, überwiegend anthropogen geprägten Zustand erhalten bleiben, jedoch ohne die durch das Vorhaben möglichen positiven Effekte auf die Ökologie.

G.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

G.5.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Boden

- Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Vermeidung von nicht standortgerechten Bodenveränderungen
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie Veränderungen der Oberflächenformen
- Schutz vor Erosion

Schutzgut Wasser

- Zur Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufes soll das anfallende Niederschlagswasser vor Ort breitflächig versickert werden

Schutzgut Klima und Luft

- Derzeit keine Maßnahmen erforderlich

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Übertragung von Mahdgut aus nahegelegenen, artenreichen Spenderflächen bzw. die Verwendung von standortgemäßem, autochthonem Saatgut (z. B. zertifiziertes Regio-Saatgut der Herkunftsregion 16: „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“) für die Anlage der internen Grünflächen
- Durchlässigkeit der Einfriedung (mind. 15 cm Bodenabstand) zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen

Schutzgut Landschaftsbild

- Anordnung der Module unter Rücksichtnahme auf Topographie und vorhandenes Relief

G.5.2 Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich

Da durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des § 1 und 1a BauGB zu entscheiden. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen; der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln.

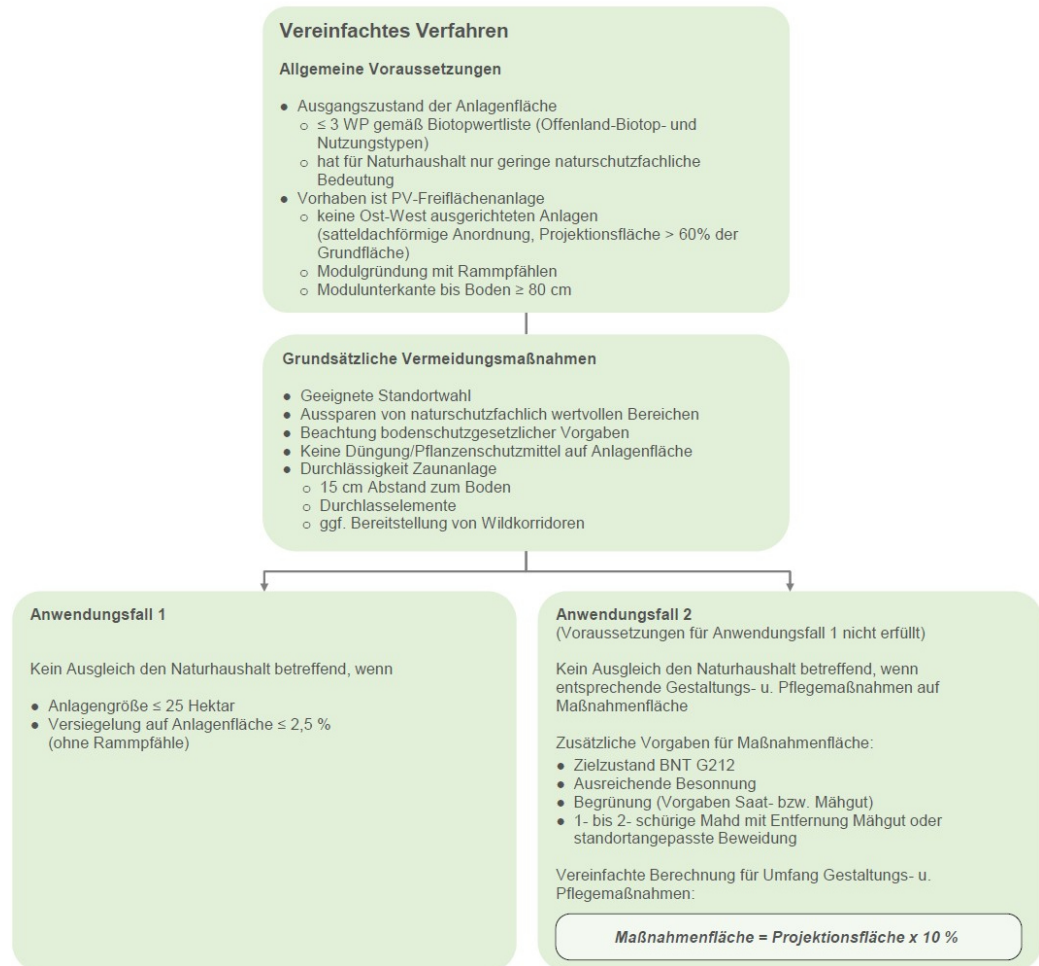
Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erfolgt anhand des Schreibens der Obersten Baubehörde vom 05.12.2024 zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung für Freiflächen-Photovoltaikanlagen.

G.5.3 Vereinfachtes Verfahren gem. Schreiben der Obersten Baubehörde vom 05.12.2024

Zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden bei dem vorliegenden Projekt die Hinweise der Obersten Baubehörde zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung für PV-Freiflächenanlagen vom 05.12.2024 herangezogen, da diese den spezifischen Charakter und die besonderen Anforderungen solcher Vorhaben berücksichtigen und eine fachlich fundierte sowie rechtssichere Anwendung der Eingriffsregelung im Sinne des § 1a BauGB unterstützen. Für das Vorhaben ist der Anwendungsfall 1 des vereinfachten Verfahrens maßgeblich.

Allgemeine Voraussetzungen und Vorgaben für das vereinfachte Verfahren

Bei Einhaltung der Vorgaben des Anwendungsfalls 1 ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, sodass kein Ausgleich erforderlich ist (s. Abb. 5).



Darüber hinaus sind ggf. ergänzende Maßnahmen zur Vermeidung und/oder dem Ausgleich des Schutzgutes „Landschaftsbild“ umzusetzen.

Abb. 5: Übersicht vereinfachtes Verfahren (Quelle: Hinweise zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung für PV-Freiflächenanlagen, StMB 2024)

Die in Abbildung 5 aufgeführten Voraussetzungen und Vorgaben für den Anwendungsfall 1 werden im vorliegenden Fall des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „SO Freiflächen PV-Anlage Schellenberg“ vollständig erfüllt. Eine detaillierte Darstellung erfolgt in der nachfolgenden Ausführung.

Ausgangszustand der Anlagenfläche

Die geplante Anlagenfläche umfasst verschiedene Offenland-Biotop- und Nutzungstypen gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) – Arbeitshilfe zur Biotopwertliste. Der überwiegende Teil der Fläche entspricht dem Biotop- und Nutzungstyp A11 „Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation“ mit einem Grundwert von 2. Entlang der Tallage tritt zusätzlich der Biotop- und Nutzungstyp G11 „Intensivgrünland“ mit einem Grundwert von 3 auf. Beide Biotop- und Nutzungstypen sind durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie eine geringe Strukturvielfalt geprägt, wodurch die Fläche insgesamt nur eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung für die Schutzgüter des Naturhaushalts aufweist.

Bauliche Ausgestaltung

Die Photovoltaikmodule werden auf einer Unterkonstruktion per Rammpfählen errichtet, die in Süd-Ausrichtung angeordnet ist. Die von den Modulen in Anspruch genommene Fläche (Projektionsfläche = horizontale Projektionsfläche der Modulfläche) beträgt weniger als 60 % der Grundfläche des Gesamtvorhabens (Anlagenfläche = Fläche der PV-Anlage einschließlich zugehöriger Eingrünung). Der Abstand der Modulunterkante zum Boden beträgt mindestens 80 cm.

Flächengröße und Versiegelung

Der Geltungsbereich des Vorhabens umfasst 15,63 ha und liegt damit unterhalb der zulässigen Höchstgrenze von 25 ha. Im Hinblick auf die Versiegelung beschränkt sich die dauerhaft versiegelte Fläche auf technische Nebenanlagen, wie z. B. Trafostationen. Der daraus resultierende Versiegelungsgrad liegt deutlich unter dem zulässigen Grenzwert von 2,5 % bezogen auf die Anlagenfläche.

Schutzgut Landschaftsbild

Aufgrund der natürlichen Abschirmung des Vorhabengebiets durch die angrenzenden Waldflächen und Gehölzbestände sowie der insgesamt topographisch günstigen Lage ist die Anlage im Landschaftsraum nur gering einsehbar. Zusätzliche Eingrünungsmaßnahmen zur landschaftlichen Einbindung sind daher nicht erforderlich. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen übernehmen bereits eine wirksame gliedernde und visuelle Pufferfunktion, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten sind.

Zusammenfassung

Unter den dargestellten Voraussetzungen ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts. Ergänzende grünordnerische Maßnahmen wie die Durchgrünung tragen zur landschaftlichen Einbindung der Anlagenfläche bei. Somit ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich nach § 15 BNatSchG erforderlich.

G.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde untersucht, welche konzeptionellen Varianten für die Anordnung und Ausgestaltung der Freiflächen-Photovoltaikanlage innerhalb des festgesetzten Geltungsbereichs in Betracht kommen.

Geprüft wurde unter anderem:

- unterschiedliche Ausrichtungen und Abstände der Modultische,
- Varianten zur Erschließung und Flächeninanspruchnahme,
- die Positionierung der technischen Nebenanlagen (z. B. Trafostation).

Im Abwägungsprozess waren vor allem die Verschattung durch angrenzende Waldflächen und Gehölzbestände sowie die Belange des Naturschutzes im Hinblick auf das angrenzende Biotop ausschlaggebend. Die gewählte Ausführungsvariante ermöglicht eine effiziente Nutzung der Fläche bei gleichzeitiger Minimierung potenzieller Beeinträchtigungen. Zusätzliche Maßnahmen zur landschaftlichen Eingrünung waren aufgrund der bestehenden natürlichen Abschirmung nicht erforderlich und daher nicht Gegenstand der Variantenprüfung.

G.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurden die Hinweise zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung für Freiflächen-Photovoltaikanlagen der Obersten Baubehörde aus dem Schreiben vom 05.12.2024 verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der Bewertung der Schutzgüter sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan der Gemeinde Vilsheim sowie das ABSP Landshut und Angaben der Fachbehörden verwendet.

G.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB.

Auf Grund der geringen, unerheblichen Umweltauswirkungen in den einzelnen Schutzgütern werden keine gesonderten Überwachungsmaßnahmen für notwendig erachtet.

G.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Auf der bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche westlich der Einöde Schellenberg soll eine Freiflächen-Photovoltaikanlage entstehen. Neben der Erzeugung von Solarstrom wird die Fläche teilweise weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Diese kombinierte Nutzung hat den Vorteil, dass die Fläche doppelt verwendet werden kann und so die Flächennutzungseffizienz deutlich steigt.

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben sind keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Trotz der abgeschiedenen Lage verbleibt zwar eine gewisse Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, diese verbleibende Beeinträchtigung wird jedoch durch die grünordnerischen Maßnahmen in Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensräume kompensiert. In der Gesamtabwägung misst die Gemeinde Vilsheim dem Ausbau der erneuerbaren Energien höchste Priorität bei.

Durch die Umsetzung der Durchgrünungsmaßnahmen erfolgt eine ökologische Aufwertung des Gebietes, die Flora und Fauna zugutekommt. Zudem kann durch den teilweise veränderten Landnutzungswandel eine Verbesserung verschiedener Teilfunktionen der Schutzgüter erwartet werden. Geplante Vermeidungsmaßnahmen minimieren die Umweltauswirkungen. Im Zusammenhang mit dem Vorhaben sind keine erheblichen Umweltauswirkungen für die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten, weswegen die PV-Freiflächenanlage ohne naturschutzrechtlichen Ausgleich realisiert werden kann. Artenschutzrechtliche Belange werden durch ein Gutachten abgeprüft. Des Weiteren wird ein Gutachten zur Untersuchung der Blendwirkung der Anlagenfläche auf umliegende Immissionspunkte durchgeführt.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Tab. 2: Erheblichkeit der bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens je Schutzgut

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Wasser	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Klima/Luft	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Arten und Lebensräume	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Landschaftsbild	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Mensch (Immissionen)	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit

Gemeinde Vilsheim, 14.10.2025

.....
Georg Spornraft-Penker, Erster Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 SONDERGEBIET

0.1.1 Art der baulichen Nutzung (nach § 11 BauNVO)

0.1.1.1 Sondergebiet „Photovoltaik“ (gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO)

0.1.1.2 Zulässig ist die Errichtung von freistehenden Photovoltaikmodulen (Ausführung in Ständerbauweise), Trafostation, Wechselrichter, Übergabestation, Batteriespeicher und sonstiger Nebenanlagen (z. B. für Wartungs- und Reparaturzwecke).

0.1.2 Maß der baulichen Nutzung

0.1.2.1 Zulässige GR:

Die zulässige Grundfläche (GR) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO beträgt 93.792 m². Dies entspricht max. 60 % der Grundfläche des Gesamtvorhabens (Anlagenfläche = Fläche der PV-Anlage einschließlich zugehöriger Eingrünung). Die GR umfasst die Projektionsfläche der Solarmodule (vgl. Abb. 1) sowie die beanspruchte Fläche der übrigen zulässigen baulichen Anlagen.

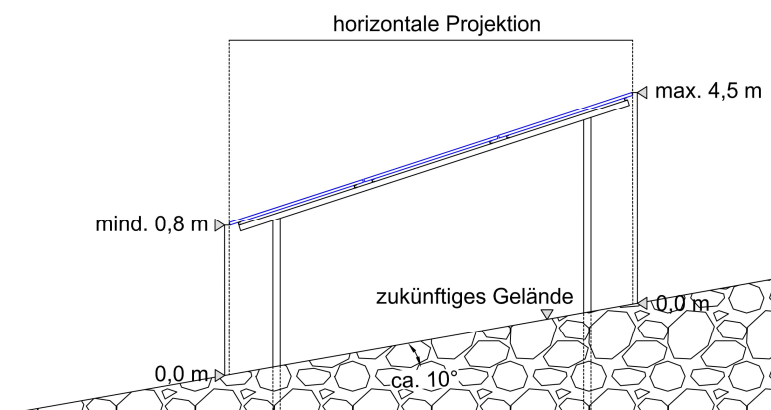


Abb. 1: Schematische Ansicht eines Modultisches – horizontale Projektionsfläche

0.1.2.2 Zulässige Anlagenhöhe:

Die in der Planzeichnung dargestellten Höhenlinien dokumentieren den Ausgangszustand des Geländes.

Die maximale Höhe der Solarmodule (Moduloberkante) beträgt 4,5 m gemessen jeweils senkrecht vom unteren Referenzpunkt U1 zum oberen Referenzpunkt O1 und U2 zu O2, U3 zu O3 und U4 zu O4.

Die Mindesthöhe der Solarmodule (Modulunterkante) beträgt 0,8 m gemessen jeweils senkrecht vom unteren Referenzpunkt U1 zum oberen Referenzpunkt O1, U2 zu O2, U3 zu O3 und U4 zu U4.

Die unteren Referenzpunkte liegen jeweils auf der Oberkante des zukünftigen Geländes (vgl. Abb. 2), das gegenüber dem bestehenden Gelände (s. Höhenlinien) nur im festgesetzten Umfang (s. 0.1.3.1.) verändert werden darf.

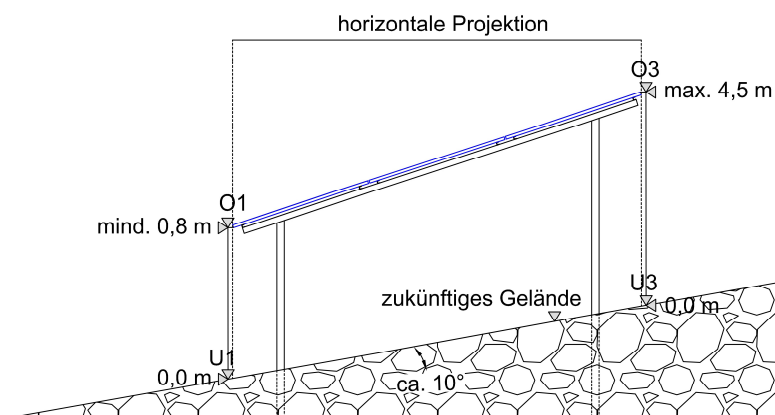


Abb. 2: Schematische Ansicht eines Modultisches – Anlagenhöhen und Referenzpunkte

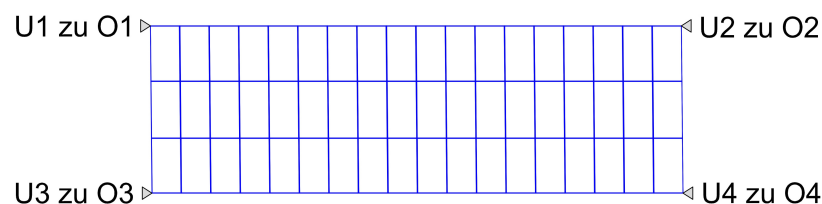


Abb. 3: Schematische Draufsicht eines Modultisches – Referenzpunkte

Die maximale Anlagenhöhe der übrigen zulässigen baulichen Anlagen beträgt 4,5 m. Die Regelung der Solarmodule zu den Referenzpunkten gilt entsprechend.

0.1.3 Geländebewegungen

0.1.3.1 Für die geplanten baulichen Maßnahmen sind Geländebewegungen nur im Umfang der notwendigen Erdarbeiten von maximal +/- 0,5 m zulässig, wobei das anhand der dargestellten Höhenlinien dokumentierte Gelände in seiner wesentlichen Struktur erhalten bleiben muss. Beim Bau eines Batteriespeichers sind Geländebewegungen im Aufstellbereich des Speichers bis zu einer Höhe von +/- 1,00 m zulässig, sofern dies für die Errichtung des Batteriespeichers erforderlich ist.

0.1.4 Einfriedung

- 0.1.4.1** Eine Einfriedung des Geländes ist bis 2,20 m Höhe zulässig. Ausführung als Maschendrahtzaun ohne Sockel. Der Zaun ist mit mindestens 15 cm Bodenabstand zu errichten, so dass die Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleistet bleibt. Der untere Bezugspunkt der zulässigen Höhe des Zaunes ist das zukünftige Gelände.

Die Ausführung als wolfsicherer Maschendrahtzaun ist zulässig. Anforderung zur Wolfsicherheit der Zäunung durch Zusatzsicherung sind:

- Untergrabschutz über Elektrolitze in max. 20 cm Bodenhöhe außen am Zaun, max. 20 cm Abstand vom Zaun, zusätzlich Überkletterungsschutz mit einer Elektrolitze oben am Zaun
- Baustahlmatte mit Maschenweite 10x10 cm als Sicherung einer bestehenden Bodenfreiheit, zusätzlich horizontal vor dem Zaun ausgelegter Untergrabschutz (z. B. Maschendraht, mind. 60 cm breit); es kann hierfür z. B. auch eine 1 m breite Baustahlmatte längs abgewinkelt werden und gleichzeitig dem Schutz in vertikaler sowie horizontaler Richtung dienen; eine sichere Verankerung im Boden und am Zaun muss gewährleistet sein; durch die 10x10 cm-Maschen kommen kleine und mittelgroße Säugetiere wie Igel, Marder und Feldhasen sowie Hühnervögel noch durch, der Wolf nicht

0.2 VORHABEN- UND ERSCHIESSUNGSPLAN

- 0.2.1** Unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

0.3 WASSERHAUSHALT**0.3.1 Oberflächenwasser**

- 0.3.1.1** Sämtliches im Sondergebiet anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück breitflächig zu versickern.

TEXTLICHE HINWEISE

A Brandschutz

1. Zugänglichkeit

Etwaige Sperrvorrichtungen zum Gelände und Gebäude sind zulässig, wenn die Feuerwehr diese öffnen kann. Dies ist vom Betreiber mit dem Kreisbrandrat im Vorfeld abzustimmen. Am Zufahrtstor muss deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die Anlagen angebracht sein. Die Erreichbarkeit des verantwortlichen Ansprechpartners ist auch der örtlichen Feuerwehr mitzuteilen.

2. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken

Hier 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.

3. Leitungsbau

Sollte ein Leitungsbau für den Brandschutz notwendig sein, sind die entstehenden Kosten für den Bau der Leitungen sowie für die evtl. notwendigen Veränderungen des bestehenden Rohrleitungsnetzes gemäß Verbandsatzung § 4 Absatz 7 vom Vorhabensträger zu tragen.

4. Löschwasserversorgung

Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W 405 erscheint entbehrlich. Im Zuge der Alarmierungsplanung soll mindestens ein Löschgruppenfahrzeug mit einem Wassertank vorgesehen werden. Ggf. können zusätzliche Fahrzeuge mit Sonderlöschmitteln oder Sondergeräten erforderlich sein. In diesem Zusammenhang sind die Verhaltensregeln bei Bränden an elektrischen Anlagen einzuhalten.

5. Organisatorische Maßnahmen

Ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 soll vom Betreiber in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt und der örtlichen Feuerwehr zur Verfügung gestellt werden. In den Plänen soll die Leitungsführung bis zum/zu den Wechselrichter/-n erkennbar sein. Hinsichtlich einer eventuellen Objektplanung (Alarmplanung) sollte eine eindeutige Alarmadresse von der Gemeinde zugeordnet werden. Ggf. kann man für die gewaltlose Zugänglichkeit in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr noch ein Feuerwehr-Schlüsseldepot Typ 1 (nicht VdS-anerkannt) am Zufahrtstor vorsehen.

B Bodendenkmalpflegerische Belange

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

C Landwirtschaft

Die Nutzung auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen darf während und nach den Baumaßnahmen nicht eingeschränkt sein. Vor Beginn der anfallenden Bauarbeiten ist eine Absprache mit den betroffenen Bewirtschaftern zu empfehlen. Es ist zu gewährleisten, dass weder durch Baumaßnahmen noch durch geschaffene Grünflächen Beeinträchtigungen der benachbarten landwirtschaftlichen Grundstücke entstehen.

Ebenso ist auf die regelmäßig notwendige Pflege der Grünflächen sowie der überplanten Fläche zu achten. 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.

Das Planungsgebiet ist von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Von diesen können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Steinschlag, Lärm, Staub und Geruch ausgehen. Schadenersatzansprüche gegenüber den Bewirtschaftern können diesbezüglich nicht geltend gemacht werden. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Landwirtschaft auf den der Photovoltaikanlage benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden.

Die öffentliche Zuwegung, die durch die Baumaßnahme beansprucht wird, ist durch den Betreiber entsprechend dem ursprünglichen Zustand und in Absprache mit der Gemeinde wiederherzustellen.

Die Straßen und Wege rund um das Planungsgebiet sind wichtige Zufahrten zu den landwirtschaftlichen Grundstücken. Diese müssen für den landwirtschaftlichen Verkehr jederzeit befahrbar bleiben.

Die landwirtschaftliche Nutzung wird weiterhin angestrebt.

D Versorgungseleitungen

Wasserleitung

Eine Wasserleitung (DN 50 PVC) verläuft durch den Geltungsbereich in Ost-West-Richtung (Fl.Nr. 808, Gmk. Vilsheim, Gmd. Vilsheim).

Der Schutzzonenbereich der Wasserleitung beträgt 3,0 m beidseits der Leitungssachse, innerhalb dieser Zone ist nur eine eingeschränkte Bebauung/Bepflanzung möglich.

E Wasserhaushalt

Niederschlagswasser

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten. Das anfallende Niederschlagswasser sollte deshalb nicht gesammelt werden, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Insofern Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen und die Gesamtfläche von 50 m² überschritten werden, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metaldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist im Bedarfsfall vorzulegen.

Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiete/Gewässer

Der Planungsbereich liegt zum Teil in einem wassersensiblen Bereich. Als wassersensible Bereiche werden alle Gebiete bezeichnet, innerhalb derer die anstehenden Böden durch den Einfluss von Wasser geprägt sind. Aufgrund der Geländeform kann es bei Starkniederschlagsereignissen zu Betroffenheit kommen. Wassersensible Bauteile sind deshalb in ausreichender Höhe über dem Gelände anzubringen.

Divers

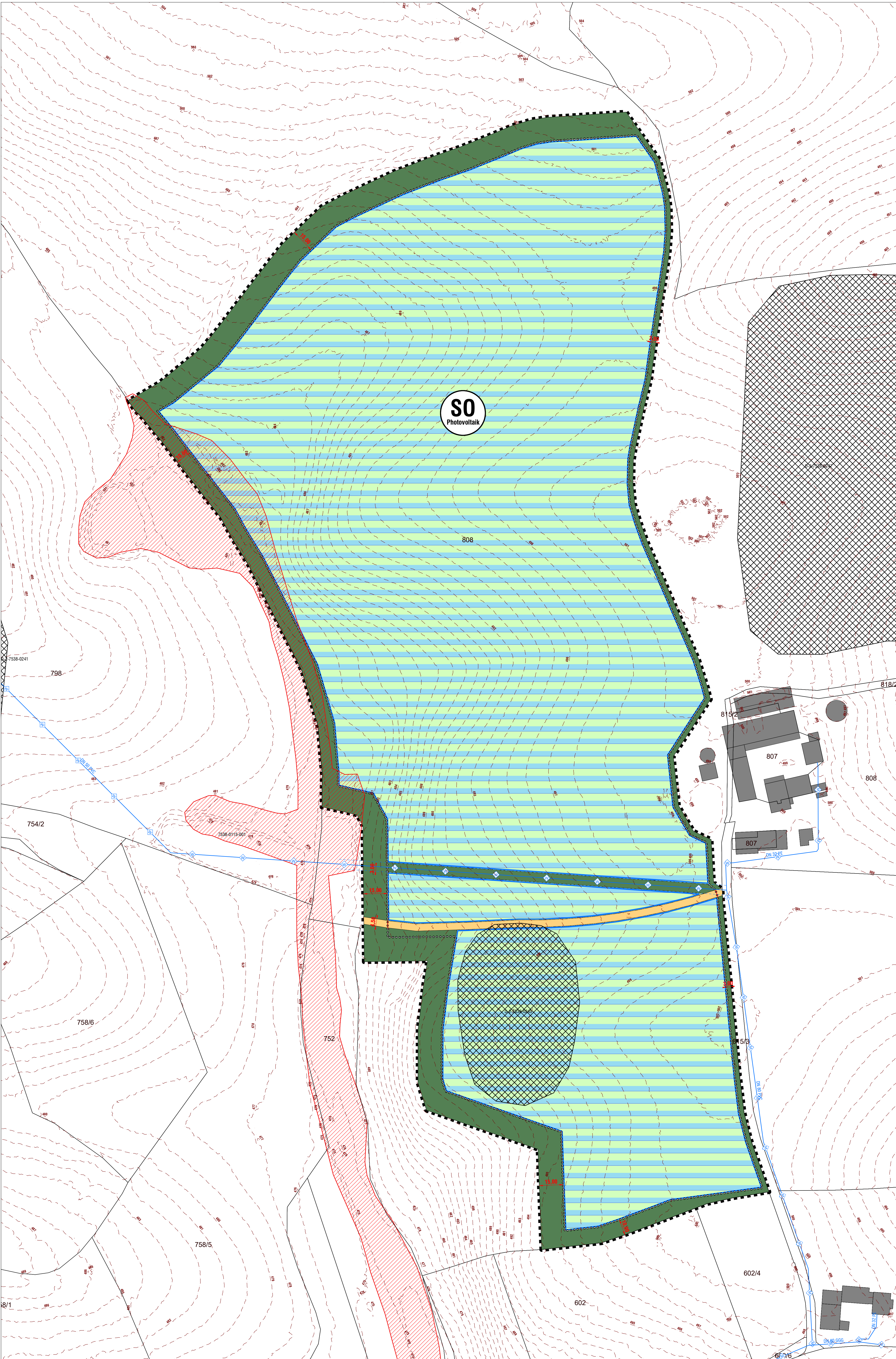
Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wildabfließenden Wassers darf gemäß § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

F Altlasten und Bodenschutz

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen. 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 Landshut bzw. das Wasserwirtschaftsamt Landshut zu informieren.

Stand 14.10.2025

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "SO FREIFLÄCHEN PV-ANLAGE SCHELLENBERG" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 12 Baugesetzbuch - BauGB - i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 637) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayerischen Bauordnung - BayBO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.06.2007 (GVBl. S. 568, BayRS 2132-1-8), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 699) erlässt die Gemeinde Vilshelm die Satzung.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
2. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)**
 - 2.1 Sondergebiet „Photovoltaik“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO
3. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 - 3.1

1	Nutzungsschablone
2	1 Art der baulichen Nutzung
3	2 Maß der baulichen Nutzung

 3 max. zulässige Modulhöhe
4. **Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - 4.1 Baugrenze
5. **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - 5.1 Wirtschaftsweg (private Verkehrsfläche)
6. **Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - 6.1 extensives Grünland (private Grünfläche)

PLANLICHE HINWEISE

7. **Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme**
 - 7.1 480 Hörschichtlinien (Angaben in m ü. NN)
 - 7.2 Flachland-Biotopkartierung Bayern (mit Biotopteilflächen-Nr.)
 - 7.3 Bodendenkmal (mit Aktennummer)
 - 7.4 Wasserleitung (erdverlegt, Lage variabel)
 - 7.5 Schutzbereich/-streifen Wasserleitung (3 m beidseits der Leitungssachse)
8. **Sonstige Planzeichen**
 - 8.1 schematische Aufstellung der Solarmodule
 - 8.2 geplante äußere Zaunlinie (Maschendrahtzaun, H 2,20 m)
 - 8.3 Zufahrtstor
9. **Kartenzeichen für die Bayerischen Flurkarten, Grenzpunkte, Grenzen und Beschriftung**
 - 9.1 808 Flurstücksnummer
 - 9.2 Flurstücksgrenze

VERFAHRENSVERMERKE

Die nachfolgenden Verfahrensvermerke beziehen sich auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „SO Freiflächen PV-Anlage Schellenberg“ mit integriertem Grünordnungsplan einschließlich Begründung mit Umweltbericht und Vorhaben- und Erschließungsplan der Gemeinde Vilshelm.

1. Am 31.03.2025 stellte die Firma OneSolar International GmbH bei der Gemeinde Vilshelm einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gem. § 12 Abs. 2 BauGB.
2. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.04.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 14.10.2025 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 14.10.2025 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
5. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit bis beteiligt.
6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis veröffentlicht.
7. Die Gemeinde Vilshelm hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Gemeinde Vilshelm (Siegel)

Georg Spornraft-Penker, Erster Bürgermeister

8. Ausgefertigt

Gemeinde Vilshelm (Siegel)

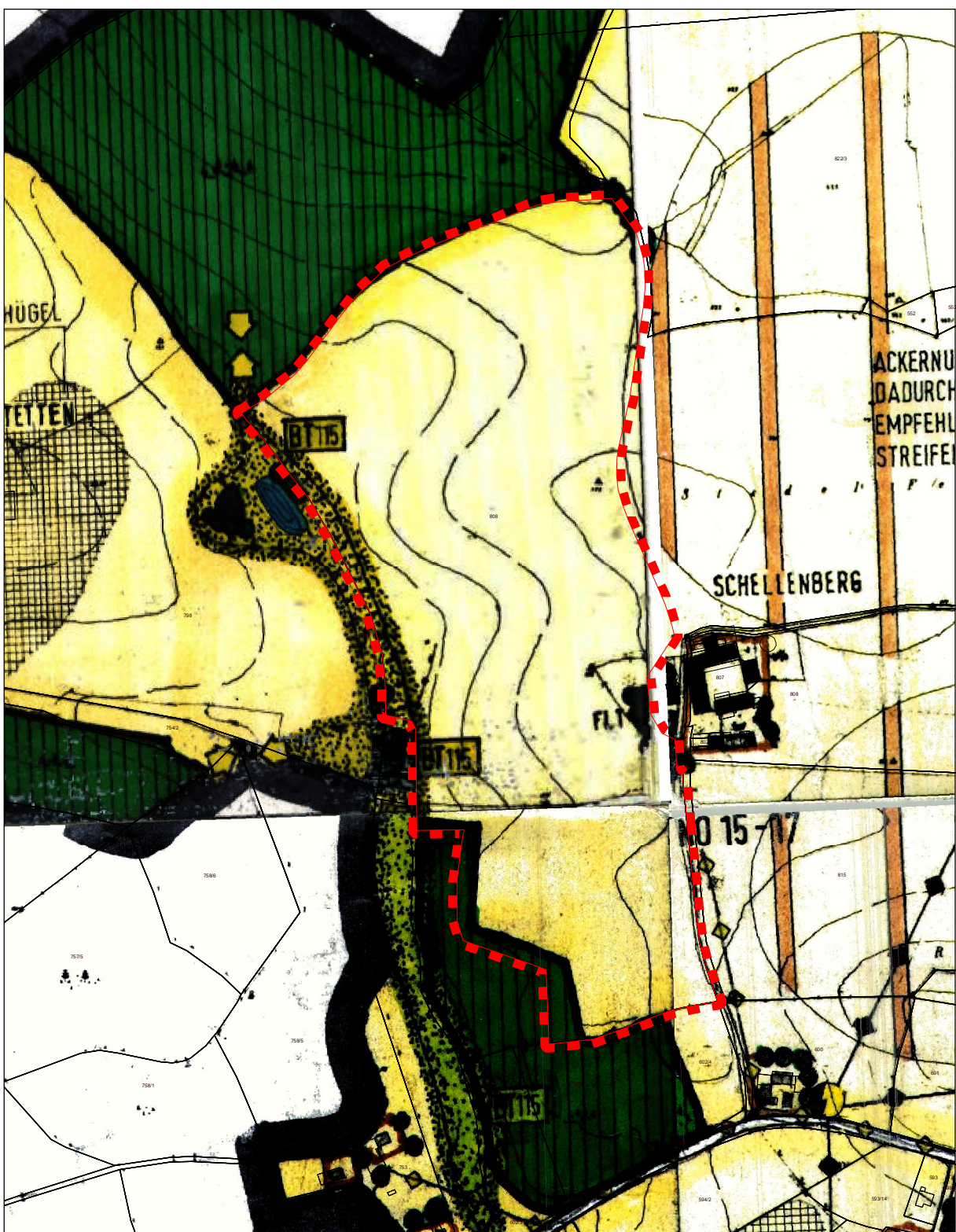
Georg Spornraft-Penker, Erster Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Hs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde 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.

Gemeinde Vilshelm (Siegel)

Georg Spornraft-Penker, Erster Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN
AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
19. ÄNDERUNG



M 1:5.000

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
„SO FREIFLÄCHEN PV-ANLAGE
SCHELLENBERG“
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

VORENTWURF

GEMEINDE: VILSHEIM
KREIS: LANDSHUT
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN



PLANVERFASSER:



STEFAN LÄNGST
DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITECT UND STADTPLANER
Stadtentwicklung · Freiraumplanung · Landschafts- und Umweltplanung · Erneuerbare Energien
AM KELLENBACH 21
D-84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN
Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753
info@laengst.de www.laengst.de