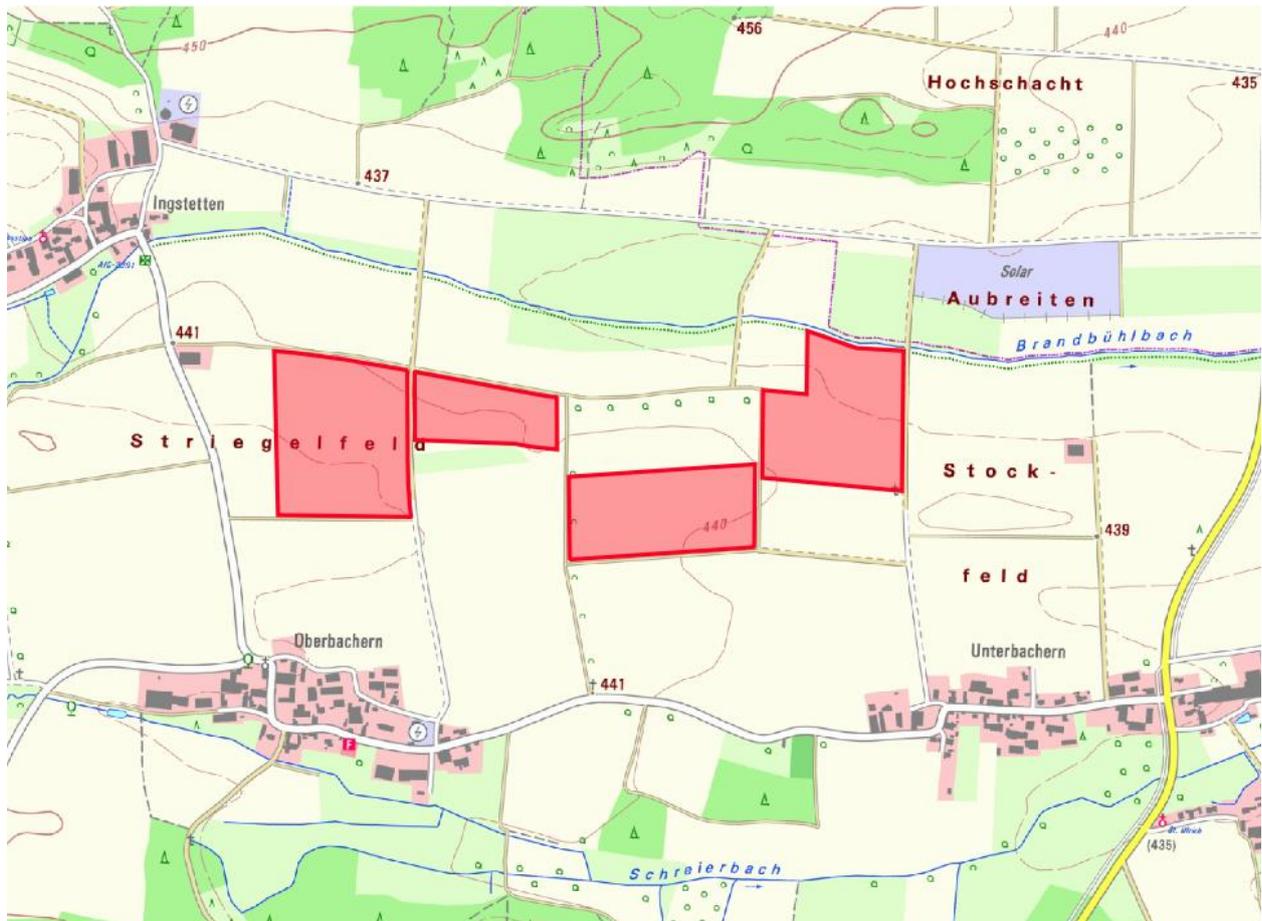


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN OBERBACHERN NR. 1 „SONDERGEBIET FREIFLÄCHEN-PHOTOVOLTAIKANLAGE OBERBACHERN“

FL.-NR. 576, 576/1, 579, 800 TF UND 805 TF, GMKG. OBERBACHERN



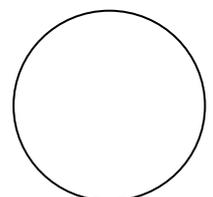
Übersicht, unmaßstäblich (Geobasisdaten: Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung)

PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM **28.04.2025**

Markt Inchenhofen
Inchenhofen, den

.....
Anton Schoder,
Erster Bürgermeister



brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768 -0, Fax -88
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de
www.bugger-landschaftsarchitekten.de



TEIL B SATZUNGSTEXT

PRÄAMBEL

Der Markt Inchenhofen erlässt aufgrund des § 10 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) (BayRS 2132-1-B; GVBl. S. 588), Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I; GVBl. S. 260) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetzes - Bay-NatSchG vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist folgenden

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Oberbachern Nr. 1 „Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage Oberbachern“

für die Fl.-Nrn. 576, 576/1, 579, 800 TF und 805 TF, Gmkg. Oberbachern

als Satzung.



1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die von

brugger_landschaftsarchitekten_stadtplaner_ökologen
Deuringer Str. 5a, 86551 Aichach
Tel. (0 82 51) 87 68-0, Fax (0 82 51) 87 68-88,
E-mail: info@brugger-la.de

ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom **28.04.2025**, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht den Bebauungsplan bildet.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 31,6 ha.

2. Festsetzungen

2.1. Art der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flurstücke werden als Sondergebiet (SO) im Sinne des § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlage festgesetzt.

Zulässig im Sondergebiet sind:

- Photovoltaik-Module mit erforderlichen Aufständern
- erforderliche Einzäunungen
- Gebäude für die technische Infrastruktur
(Trafo und Wechselrichter, Speicher, technische Schaltgebäude)
- Unterstände für Weidetiere

Aufständern aus chemisch behandeltem Holz sind nicht statthaft. Es ist sicherzustellen, dass durch die Aufständern der Module oder durch den Einsatz von Kühl- oder Betriebsmitteln innerhalb der technischen Gebäude keine Wasser gefährdenden Stoffe ins Grundwasser gelangen.

Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.

Die Fläche unter / zwischen den Photovoltaik-Modulen kann landwirtschaftlich genutzt werden („Agri-PV“).

Sofern keine landwirtschaftliche Nutzung stattfindet, ist die Fläche unter bzw. zwischen den PV-Modulen als extensives Grünland zu entwickeln und zu erhalten. Bei der Ansaat ist eine geeignete Wiesenmischung mit mind. 30% Kräuteranteil zu verwenden. Alternativ ist die Mähgutübertragung von geeigneten, regionalen Spenderflächen zulässig (in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde).

Der Aufwuchs innerhalb der Sondergebietsfläche ist mindestens einmal jährlich zu mähen (Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm), das Mähgut von der Fläche zu entfernen. Alternativ ist eine standortangepasste Beweidung zulässig. Mulchen sowie der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige **Grundflächenzahl (GRZ)** innerhalb des Geltungsbereiches beträgt **0,65** (bezogen auf die Horizontalprojizierung der Solarmodule).

Der Abstand zwischen den Modulreihen (**Außenkante der Solarmodule bezogen auf die Horizontalprojizierung**) beträgt **mind. 1,9 m**.



Die **Fertighöhe** der Photovoltaikanlage beträgt **max. 3,2 m 4,0 m**, bezogen auf ein gleichmäßig geneigtes Gelände. Sie wird gemessen von der Bodenoberfläche (**an dem jeweils höchsten Punkt der natürlichen Geländeoberfläche an dem jeweiligen Modul**) bis zur Oberkante Solarmodul. Bodenunebenheiten können durch geringfügig höhere Aufständungen bis **max. 0,3 m** ausgeglichen werden. Der Modulabstand zum Boden beträgt **mind. 0,8 m**.

Die **überbaubare Grundfläche für Gebäude** wird auf insgesamt **max. 500 m²** festgelegt. Die Grundfläche eines Gebäudes darf **65 m²** nicht überschreiten. Die **maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 3,2 m**.

Zusätzlich sind Unterstände für Weidetiere mit einem Pult- oder Satteldach auf einer Fläche von insgesamt 250 m² möglich. Die Höhe (**Firsthöhe bzw. bei einem Pultdach die höchste Wandhöhe**) beträgt max. 5 m.

Liegt ein geneigtes Gelände vor, ist für die technischen Gebäude bzw. Tierunterstände der Schnittpunkt Gebäudeaußenkante mit dem jeweils höchsten Punkt der natürlichen Geländeoberfläche maßgeblich.

Erforderliche Zuwegungen zu Gebäuden der technischen Infrastruktur in wassergebundener Form sind zulässig.

Die Errichtung von Photovoltaik-Modulen, Gebäuden für die technische Infrastruktur sowie Unterständen für Weidetiere ist nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

Technische Schaltgebäude (Übergabestation) können auch innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Eingrünung P1) und Flächen für die Entwicklung von Natur und Landschaft (Blühstreifen P2) errichtet werden.

2.3. Zeitliche Befristung § 9 (2) BauGB

Die oben festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen sind ab Inkrafttreten für 30 Jahre zulässig (mit der Option auf Verlängerung um 10 Jahre). Nach Ablauf dieses Zeitraums sind die Festsetzungen nicht mehr gültig und die Nutzung als Freiflächenphotovoltaikanlage somit unzulässig. Die Fläche wird wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt. Die installierten Module und Gebäude werden rückgebaut. Eingrünungs- und Ausgleichsflächen werden dann nicht mehr benötigt.

2.4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Eingrünung, P1)

Auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern P1 sind Heckenpflanzungen nach der unten aufgeführten Pflanzliste anzulegen.

Die Pflanzung erfolgt außerhalb der Anlage direkt im Anschluss an die Einfriedung. Zu angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken ist mit den Gehölzpflanzungen ein Mindestabstand von 4 m; zu angrenzenden Feldwegen ist ein Abstand von 2,0 m einzuhalten. Als Pflanzraster werden ca. 1,5 m x 1,25 m festgesetzt (Reihenabstand 1,25 m; in der Reihe 1,5 m). Die Pflanzung erfolgt gruppenweise mit ca. 5-10 Sträuchern gleicher Art. Der Anteil der Heister beträgt mind. 7,5%. Die Pflanzungen dürfen Unterbrechungen auf max. 10% der Gesamtlänge aufweisen. Die Unterbrechungen können auch als Zufahrt genutzt werden.

Bei Verschattung können einzelne Gehölzgruppen der Pflanzungen auf den Stock gesetzt werden. Die Maßnahme ist jährlich auf **10% 20%** der Gehölzflächen begrenzt. Die Wirksamkeit der Eingrünung muss dabei sichergestellt bleiben.

Die der Pflanzung vorgelagerten Flächen bzw. Restflächen sind als extensives Grünland zu entwickeln und zu pflegen. Bei der Ansaat ist eine geeignete Wiesenmischung mit mind. 30% Kräuteranteil zu verwenden. Alternativ ist die Mähgutübertragung von geeigneten, regionalen Spenderflächen zulässig (in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde). Der Aufwuchs ist mindestens einmal jährlich zu mähen (Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe 10



cm), das Mähgut von der Fläche zu entfernen. Alternativ ist eine standortangepasste Beweidung zulässig. Mulchen sowie der Einsatz von Düngemittel und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – Eingrünung P1 sind technische Schaltgebäude (Übergabestation) zulässig.

2.5. Fläche für die Entwicklung von Natur und Landschaft (Blühstreifen, P2)

Auf den Flurstücken 576, 576/1, 579 und 805 wird ein 2 - 5 m breiter Blühstreifen als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Der Streifen ist im Frühjahr neu anzusäen und erst vor der Neuansaat zu entfernen. Der Umbruch der Blühstreifen erfolgt in zweijährigem Turnus und abwechselnd jeweils auf der Hälfte der Blühfläche.

Innerhalb der Fläche für die Entwicklung von Natur und Landschaft - Blühstreifen P2 sind technische Schaltgebäude (Übergabestation) zulässig.

2.6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) (Extensivgrünland und Gehölzpflanzungen, P3 und P4)

A1 P3 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212 der Biotopwertliste)
im Norden von Fl.-Nr. 576/1, Gmkg. Oberbachern

Die Fläche ist mit zertifiziertem Regio-Saatgut (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion (16)) anzusäen. Dabei ist ein Kräuteranteil von mind. ~~50%~~ 30% in der Saatgutmischung einzuhalten. Alternativ ist die Mähgutübertragung von geeigneten, regionalen Spenderflächen zulässig (in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde)

Pflege:

- Zweischürige Grünlandmahd mit Abtransport des Mähgutes ab Ende Juni und Ende August oder extensive Beweidung der Fläche
- Kein Mulchen, Kein Pestizid- und Düngeinsatz

A2 P4 Mesophiles Gebüsch/ Hecken (B112 der Biotopwertliste)

im Osten von Fl.-Nr. 576 und 576/1, im Süden von Fl.-Nr. 576, 579, 800 und 805 sowie im Westen von Fl.-Nr. 805, jeweils Gmkg. Oberbachern

Die Pflanzung erfolgt außerhalb der Anlage direkt im Anschluss an die Einfriedung. Zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken ist mit den Gehölzpflanzungen ein Mindestabstand von 4 m einzuhalten. Als Pflanzraster werden ca. 1,5 m x 1,25 m festgesetzt (Reihenabstand 1,25 m; in der Reihe 1,5 m). Die Pflanzung erfolgt gruppenweise mit ca. 5-10 Sträuchern gleicher Art. Der Anteil der Heister beträgt mind. 7,5%. Die Pflanzungen dürfen Unterbrechungen auf max. 10% der Gesamtlänge aufweisen. Die Unterbrechungen können auch als Zufahrt genutzt werden.

Bei Verschattung können einzelne Gehölzgruppen der Pflanzungen auf den Stock gesetzt werden. Die Maßnahme ist jährlich auf ~~10%~~ 20% der Gehölzflächen begrenzt. Die Wirksamkeit der Eingrünung muss dabei sichergestellt bleiben.

Die der Pflanzung vorgelagerten Flächen bzw. Restflächen sind als extensives Grünland zu entwickeln und zu pflegen. Bei der Ansaat ist eine geeignete Wiesenmischung mit mind. ~~50%~~ 30% Kräuteranteil zu verwenden. Alternativ ist die Mähgutübertragung von geeigneten, regionalen Spenderflächen zulässig (in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde). ~~Der Aufwuchs ist mindestens einmal jährlich zu mähen (Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm), das Mähgut von der Fläche zu entfernen. Alternativ~~



~~ist eine standortangepasste Beweidung zulässig. Mulchen sowie der Einsatz von Düngemittel und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.~~

Pflege:

- Zum Schutz vor Wildverbiss ist um die Gehölzpflanzungen ein mind. 1,50 m hoher temporärer Wildschutzzaun für 5 Jahre zu errichten und zu erhalten
- Anwuchspflege, z.B. Wässern bei Bedarf
- Ausmähen der Gehölzpflanzungen in den ersten 3- 5 Jahren (2x/ Jahr)
- Regelmäßiger Schnitt (ggf. Erziehungsschnitt, Verjüngungsschnitt, Auslichtungsschnitt der Gehölze)
- Neophyten- und Brennesselbekämpfung
- Bei Verschattung können einzelne Gehölzgruppen der Pflanzung auf Stock gesetzt werden (jährlich max. 20% der Gehölzflächen) – Eine Wirksamkeit der Eingrünung muss dabei sichergestellt bleiben
- Mahd des vorgelagerten extensiven Grünlands mit Abtransport des Mähgutes mind. einmal jährlich ab Ende Juni oder standortangepasste Beweidung
- Kein Mulchen, Kein Pestizid- und Düngeinsatz

Werden die Flächen beweidet, ist die Einfriedung für die Dauer der Beweidung wolfsicher zu gestalten, wobei die Durchlässigkeit für Kleintiere im Bereich von 20 cm ab dem Boden gewährleistet sein muss.

2.7. Zufahrtsmöglichkeiten

Im Geltungsbereich sind an bis zu 10 Stellen Zufahrtsmöglichkeiten mit einer Breite von max. ca. 8 m als Unterbrechung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bzw. der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zulässig.

2.8. Einfriedungen

Die Einzäunung der Freiflächen-Photovoltaikanlage ist ohne durchgängigen Sockel aus Industriezaun, Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun auszuführen. Die Zaunhöhe beträgt maximal 2,20 m, zuzüglich eines bis zu dreireihigen Übersteigschutzes von im Mittel 0,30 m Höhe. Zur Gewährleistung der Kleintiergängigkeit ist ein Bodenabstand von mind. 15 cm einzuhalten. Die Einfriedung hat somit eine maximale Gesamthöhe von 2,50 m zuzüglich des erforderlichen Bodenabstandes.

Die Einfriedung muss innerhalb der Baugrenze liegen.

Zusätzlich zu einer Durchlässigkeit für Klein- und Mittelsäuger ist auf eine wolfsabweisende Bauausführung des Außenzauns hinzuwirken. Eine wolfsabweisende Bauausführung erfordert sowohl einen Untergrabschutz als auch einen Überkletterschutz.

Dabei sind folgende Möglichkeiten zweckmäßig (vgl. UMS (62e-U8645.0-2018/36-55) vom 02.02.2024):

Untergrabschutz mittels

- a) *horizontaler Zaunschürze (mindestens 60 cm Breite, außen am Zaun verlegt, sichere Verankerung im Boden oder flach eingegraben, mindestens 30 cm überirdisch mit Bestandszaun verbunden) oder*
- b) *vertikaler Zaunverlängerung 30 cm überirdisch und mindestens 30 cm, wenn möglich 50 cm tief in den Boden eingegraben oder*



c) Elektrolitze mit maximal 20 cm Abstand zum Boden und mindestens 15 cm bis maximal 20 cm Abstand zum Zaun nach außen vorgeschaltet (bspw. mittels Abstandsisolatoren). Material für Zaunschürze und Zaunverlängerung: Baustahlmatte mit einer Maschenweite von mindestens 15 x 15 cm (Durchlässigkeit für Klein- und Mittelsäuger) und maximal 20 cm x 20 cm, sofern stabil gegen Verbiegen (Abwehr von Wölfen). Bei der Errichtung ist darauf zu achten, dass die Maschenweite von 15 x 15 cm über der Bodenoberfläche (Durchlässigkeit für Klein- und Mittelsäuger) nicht unterschritten wird.

Überkletterschutz

a) Aus leitfähigem Material bestehende, nicht elektrifizierte Festzäune (bspw. Maschendraht-/Stabgitterzaun aus Metall): Eine Elektrolitze am oberen Ende des Maschendraht-/Stabgitterzauns, jedoch unterhalb der Stacheldrahtreihen, mit mindestens 15 cm bis maximal 20 cm Abstand nach außen vorgeschaltet.

Aus isoliertem Material bestehende, nicht elektrifizierte Festzäune (bspw. Maschendraht-/Stabgitterzaun mit Pulverbeschichtung oder Kunststoffummantelung etc.): zwei separate elektrische Leiter mit mindestens 15 cm und maximal 20 cm Abstand zueinander am oberen Ende des Maschendraht-/Stabgitterzauns, jedoch unterhalb der Stacheldrahtreihen, mit mindestens 15 cm bis maximal 20 cm Abstand nach außen vorgeschaltet. Dabei wird ein Leiter als Zaunanschluss (Pluspol), der andere als Erdanschluss (Minuspol) angeschlossen (Plus/Minus-Prinzip).

2.9. Bodenbefestigung der Module

Die Bodenbefestigung der Module bzw. der Aufständering ist mit Schraub- oder Rammfundamente aus Metall auszuführen. Sollten Gründungsprobleme vorherrschen, können bedarfsorientierte Fundamente (Punkt- oder Streifenfundamente) eingesetzt werden.

2.10. Schutz des Grundwassers und des Bodens

Bei Böden mit einem Ph-Wert < 6, sowie Stau- und Grundwasser beeinflussten Böden sind Verankerungen aus verzinkten Materialien nicht zulässig.

2.11. Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Die nicht bepflanzten Bereiche der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Eingrünung P1), der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen A1 und A2-Extensivgrünland und Gehölzpflanzungen, P3 und P4) sowie die Sondergebietsfläche – sofern keine landwirtschaftliche Nutzung unter/ zwischen den Modulen stattfindet („Agri-PV“) – sind mit zertifiziertem Regio-Saatgut (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion (16)) anzusäen. Dabei ist ein Kräuteranteil von mind. 30 % bzw. auf Ausgleichsflächen 50 % in der Saatgutmischung einzuhalten. Alternativ ist die Mähgutübertragung von geeigneten, regionalen Spenderflächen zulässig (in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde).

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind nach der Errichtung der Anlage, spätestens bei Beginn der darauffolgenden Vegetationsperiode, durchzuführen. Die zu verwendenden Gehölze und Qualitäten sind nachfolgender Pflanzliste zu entnehmen.

Zu verwenden sind ausschließlich autochthone Gehölze des Vorkommensgebietes 6.1 „Alpenvorland“ (Bayerisches Landesamt für Umwelt).

Gehölzarten und Qualitäten

(1) Heister

Mindestqualität: Heister, 2 x v., 125 - 150 cm	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke



Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Sorbus aucuparia	Eberesche

In feuchten Bereichen :

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix alba	Silber-Weide

(2) Sträucher

Mindestqualität: v. Str., H 60 - 100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Hirsch-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

In feuchten Bereichen:

Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

2.12. Erschließung

Die PV-Anlage wird über die bestehenden landwirtschaftlichen Wege erschlossen. Die Wege sind im Eigentum der Gemeinde. Es handelt sich somit um öffentliche Wege und keine Privatwege. Damit ist die Erschließung gesichert.

2.13. Artenschutz, CEF-Maßnahme

~~Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wird noch erstellt.~~

~~Ggf. werden nach Vorlage der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung weitere Vermeidungs-/ Minimierungs- und CEF-Maßnahmen innerhalb / außerhalb des Plangebietes festgesetzt.~~

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für vorhandene oder potenziell zu erwartende Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie ist gem. saP (Bachmann Artenschutz GmbH, Stand 03/2025) die Umsetzung folgender Maßnahmen erforderlich:



Maßnahme	Maßnahmentyp	Ausführung
M01: 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 muss eine Schwarzbrache hergestellt und erhalten werden. Alternativ müssen ca. 2 m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) innerhalb der eingriffsrelevanten Fläche aufgestellt werden, um die im Zickzacksystem Absperrband gespannt wird. Die Stangen müssen in regelmäßigen Abständen von etwa 25 m aufgestellt werden	Vermeidung (verpflichtend)	Beachtung vor und während der Bauphase
M02: Die Hecke darf in ihrer Funktion als Bruthabitat für Heckenbrüter nicht beeinträchtigt werden. Während der Vogelbrutzeit (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 eine nicht verrückbare Abgrenzung auszubringen.	Vermeidung (verpflichtend)	Beachtung während der Bauphase
M03: Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen stattfinden.	Vermeidung (verpflichtend)	Beachtung während der Bauphase
M04: Der Zaun um die PV-Anlage muss eine Bodenfreiheit von im Mittel 15 cm haben, um Kleinsäugetern und Reptilien ungehinderten Zugang zu ermöglichen.	Empfehlung (freiwillig)	Beachtung bei der Planung
M05: Die unbebauten Flächen der Anlage (Flächen zwischen den Photovoltaikmodulen) sind als extensive Wiesen oder Weiden (ohne Düngung und Pestizideinsatz) zu nutzen. Die Herstellung erfolgt durch Selbstbegrünung oder Einsaat von gebietsheimischem, arten- und blütenreichem Saatgut. Die Grünflächen im Bereich der Module dürfen nach der Aushagerungsphase jährlich maximal zwei Mal ab Mitte Mai gemäht werden; die Randbereiche innerhalb des Solarparks frühestens einmal ab August. Mahd mit Balkenmäher. Das Mahdgut ist zwingend zu entfernen.	Empfehlung (freiwillig)	Beachtung während der Pflege des Solarparks
CEF01: Als Ersatz für die zerstörten Fortpflanzungsstätten der Feldlerche muss an geeigneter Stelle ein Ersatzhabitat geschaffen werden. Dazu ist eine 2 ha (pro Brutpaar 0,5 ha) große Ackerbrache anzulegen. Die Fläche kann sich aus mehreren, mindestens 0,2 ha großen Teilflächen zusammensetzen. Die Fläche(n) sind bei der Ansaatvariante lückig anzusäen, um Rohbodenstellen zu erhalten. Der Einsatz von Pestiziden oder Düngemitteln ist innerhalb der Fläche nicht zulässig. Es darf keine Unkrautbekämpfung (weder chemisch, mechanisch oder thermisch) stattfinden. Die Wiesenschafstelze kann auf der gleichen CEF-Fläche ausgeglichen werden wie die Feldlerche, dazu muss die CEF-Fläche aber zusätzlich einen jährlich wechselnden Altgrasstreifen aufweisen. • Alternativ hierzu kann auch an geeigneter Stelle eine 2 ha (0,5 ha pro Brutpaar) große Wechselbrache angelegt werden. Die Fläche ist nicht einzusäen und im jährlichen Wechsel jeweils zur Hälfte umzubereiten. Die gesamte Fläche muss im	CEF-Maßnahme (verpflichtend)	Ausführung vor Beginn der Bauphase



<p>Spätsommer gemäht werden. Das Mahdgut ist zwingend zu entfernen. Weitere Bearbeitungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Der Einsatz von Pestiziden oder Düngemitteln ist innerhalb der Fläche nicht zulässig. Es darf keine Unkrautbekämpfung (weder chemisch, mechanisch oder thermisch) stattfinden. Diese Maßnahme ist auf gleicher Fläche ebenfalls für die Wiesenschafstelze geeignet, zusätzliche Maßnahmen sind nicht veranlasst.</p> <ul style="list-style-type: none">• Alternativ hierzu kann auch auf geeigneten Flächen im Getreideanbau ein erweiterter Saatreihenabstand eingehalten werden. Insgesamt werden 4 ha (1 ha pro Brutpaar) benötigt (keine Bildung von Teilflächen < 1 ha möglich). Es ist mit dreifachem Saatreihenabstand, jedoch mit mindestens 30 cm Abstand einzusäen. Der Einsatz von Pestiziden oder Düngemitteln ist innerhalb dieser Fläche nicht zulässig. Es darf keine Unkrautbekämpfung (weder chemisch, mechanisch oder thermisch) stattfinden. Ein jährlicher Wechsel der Fläche ist möglich. Diese Maßnahme ist auf gleicher Fläche ebenfalls für die Wiesenschafstelze geeignet, zusätzliche Maßnahmen sind nicht veranlasst. <p>Folgende Hinweise sind bei der Anlage aller oben genannten Varianten zwingend zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none">- Die Ausgleichsmaßnahmen müssen innerhalb eines 2 Kilometerradius um das Vorhabensgebiet vorgenommen werden (räuml. Zusammenhang). Nach Rücksprache mit der UNB ist der Radius von 2 km nicht zwingend notwendig, sofern die pot. Ausgleichsflächen an Flächen angrenzen, auf denen bereits Feldlerchen vorkommen und diese im räumlichen Zusammenhang mit dem Solarpark sind. Gemäß Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt- und Verbraucherschutz vom 22.02.2023 zu den CEF-Maßnahmen für die Feldlerche in Bayern sind die Maßnahmenflächen so zu wählen, dass eine direkte räumliche Nähe zu existierenden Vorkommen besteht. Wenn man dem UMS vom Punkt 2.1.2 zur <i>Arbeitshilfe Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (PIK)</i> (LfU 2014) folgt, kommt man auf einen Suchraum von 250 m – 1000 m um bekannte Brutreviere.- Die Maßnahmen dürfen nicht im Zeitraum 15.03 bis 01.07 durchgeführt werden. <p>- Definition geeignete Stelle:</p> <ul style="list-style-type: none">o Keine Ausschlusskriterien vorhanden wie:<ul style="list-style-type: none">- Habitat unter dem Raumanspruch eines Brutpaares (0,5-0,8 ha)- Kraut- oder Grasschicht zu dicht (Feldfutter, Hochstaudenfluren, Röhricht)- Fläche versiegelt- Fläche zur Brutzeit regelmäßig überschwemmto Einzuhaltende Mindestabstände:<ul style="list-style-type: none">- Einzelbäume: 50 m- Baumreihen/Feldgehölze: 120 m- Geschlossene Gehölzkulisse (Wald/Hecke): 160 m- Mittel/ Hochspannungsleitung: 100 m- Flächen der Freizeit-Nutzung: 50 m		
--	--	--



--	--	--

Die **CEF-Maßnahme** für die Feldlerche und die Wiesenschafstelze wird auf **Fl.-Nr. 1232, Gmkg. Inchenhofen** (ca. 2,03 ha) in Form eines **Blühstreifens mit Ackerbrache** umgesetzt (vgl. 2.1.2 Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt- und Verbraucherschutz vom 22.02.2023 zu CEF-Maßnahmen für die Feldlerche in Bayern):

- Lückige Aussaat, Erhalt von Rohbodenstellen
- Breite bei streifiger Umsetzung der Maßnahme mind. 20 m
- Kein Dünger- und Pflanzenschutzmittel-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung zulässig
- Keine Mahd oder Bodenbearbeitung, kein Befahren
- Umsetzung in maximal zwei Teilflächen je Revier möglich
- Blühflächen, -streifen oder Ackerbrachen über maximal 3 ha verteilt
- Rotation möglich: Lage jährlich bis spätestens alle 3 Jahre wechselnd

Blühstreifen entsprechend Arbeitshilfe Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (PIK) (LfU, 2014):

2.1.1 Maßnahmen der extensiven Ackernutzung – Ackerwildkrautstreifen / Brachstreifen bzw.

2.1.3 Maßnahmen zur Schaffung artspezifisch geeigneter Habitate in Ackerlebensräumen:

- keine Düngung
- Verzicht auf Kalkung
- keine Pflanzenschutzmittel (in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde: Reduzierung von konkurrenzstarken, nicht dem Entwicklungsziel entsprechenden Pflanzenarten)
- Verzicht auf Bodenbearbeitung einschl. mechanischer Unkrautbekämpfung im Zeitraum 15.3. bis 1.7.
- Verzicht auf Bewässerung
- Selbstbegrünung (Diasporenvorrat im Maßnahmensuchraum als Voraussetzung), mögliche Zielartendefizite sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde mit autochthonem Saatgut zu ergänzen
- alternativ Einsaat einer standortspezifische Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segetalvegetation
- reduzierte Saatgutmenge (max. 50-70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands, Fehlstellen im Bestand belassen
- keine Mahd, keine Bodenbearbeitung
- Mindestlänge 100 m, Mindestbreite 10 m
- Mindestdauer 2 Jahre auf derselben Fläche (danach Bodenbearbeitung und Neuansaat i.d.R. im Frühjahr bis Ende Mai) oder Flächenwechsel
- bei Flächenwechsel Belassen der Maßnahmenfläche bis Frühjahrsbestellung, um Winterdeckung zu gewährleisten
- bei Rotation der Maßnahmen sind die Suchräume in Abhängigkeit der Verbreitung und Siedlungsdichte der Zielarten festzulegen; Maßnahmensuchräume bei Vögeln in der Regel 250-1000 m um bekannte Brutreviere der Art

2.14. Feuerwehrplan

In Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle im Landratsamt Aichach-Friedberg und der örtlichen Feuerwehr ist für die PV-Anlage ein Feuerwehrplan gem. DIN 14095 zu erstellen.

3. Hinweise

3.1. Wasserversorgung



Einer Wasserver- und –entsorgung bedarf es im Sondergebiet aufgrund der vorgesehenen Nutzung nicht.

Löschwasser ist gegebenenfalls vor Ort mit entsprechenden Behältnissen vom Betreiber der Anlage zur Verfügung zu stellen.

3.2. Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird über den bewachsenen Boden versickert und wie bisher auch vor Ort dem Boden zugeführt.

Zur Reinigung der Photovoltaikmodule dürfen nur wasser- und bodenverträgliche Stoffe eingesetzt werden.

3.3. Denkmalschutz

Im Gebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Bodendenkmäler, die dennoch bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen sollten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Oberbayern, Hofgraben 4, 80539 München, Tel. 089/2114-228, Fax: 089/2114-407) anzuzeigen.

Aufgefundene Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.4. Immissionsschutz

~~Blendwirkungen auf Wohngebäude oder Straßenverkehr sind aufgrund der Lage nicht zu erwarten.~~

Zu Blendwirkungen liegt eine fachliche Stellungnahme von 8.2 Obst & Hamm GmbH vom 31.03.2025 vor. Demnach ist durch die geplante Photovoltaikanlage mit keinen Störungen des Straßenverkehrs auf der Straße AIC 1 zu rechnen. An den umliegenden Gebäuden sind keine oder nur kurzzeitige Lichtimmissionen zu erwarten. Diese sind gemäß den Richtlinien der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (*Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI); Beschluss der LAI vom 13.09.2012*) zu tolerieren.

Ausschnitt aus der fachlichen Stellungnahme von 8.2 Obst & Hamm GmbH:

Betrachtung der AIC1

Die Straße AIC1, liegt im Osten der Planfläche. Die Entfernung zu den Modulreihen beträgt im Minimum 650 m. Dies hat zur Folge, dass der Bereich mit reflektierenden Modulen, der an einem bestimmten Punkt der Straße zu Lichtimmissionen führt, eng begrenzt wird. Die Straße führt nahezu von Süden nach Norden. Wie die Erfahrung von 8.2 aus zahlreichen vergleichbaren Projekten zeigt, treffen die Lichtimmissionen nahezu senkrecht auf die Straße. Somit liegen sie außerhalb des normalen Sichtfeldes der Autofahrer. Ein Blick auf die reflektierenden Module ist nur möglich, wenn der Kopf bewusst zur Seite gedreht wird. Wie vergleichbare Projekte mit ähnlicher Geometrie zeigen, treten die Lichtimmissionen bei tiefstehender Sonne auf und die Sonne steht nahezu direkt hinter den reflektierenden Modulen. Damit ist davon auszugehen, dass die Augen der Fahrer, die den Kopf bewusst zu den Modulen drehen, sich aufgrund der wesentlich lichtstärkeren Sonnenstrahlung an die Helligkeit angepasst haben bzw. der Autofahrer



Schutzmaßnahmen gegen Blendungen getroffen hat. Aus diesen Gründen ist eine Störung des Straßenverkehrs durch reflektierende Module der Photovoltaikanlage Inchenhofen III nicht zu erwarten.

Betrachtung der Bebauung Oberbachern und Unterbachern

Unterbachern und Oberbachern liegen im Süden der Planfläche. Unterbachern eher in Verlängerung der östlichen Teilfläche und Oberbachern eher in der Verlängerung der westlichen Teilfläche. Die Bebauung weist im Minimum eine Entfernung von 310 m zur Planfläche auf.

In den Richtlinien der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) ist vermerkt, dass bei Gebäuden im Süden der Anlage im Regelfall nicht mit Lichtimmissionen zu rechnen ist. Dies zeigt sich auch in den zahlreichen Betrachtungen, die 8.2 zur Bewertung von Lichtimmissionen an Photovoltaikmodulen durchgeführt hat. Zitat LAI: Immissionsorte, die vorwiegend südlich von einer Photovoltaikanlage gelegen sind (...), brauchen nur bei Photovoltaik-Fassaden (senkrecht angeordnete Photovoltaikmodule) berücksichtigt zu werden.

Hinzukommt, dass die Entfernung zur Photovoltaikanlage deutlich mehr als 100 m beträgt. Wie die Erfahrung aus vergleichbaren Projekten zeigt, liegt die Dauer der Lichtimmissionen bei dieser Entfernung unter den Richtwerten, die von der LAI als zu tolerieren benannt werden. Dies korrespondiert mit der Aussage der LAI, nach der bei Immissionsorten, die weiter als 100 m entfernt sind, nur kurzzeitige Blendungen auftreten. Aufgrund der deutlichen Überschreitung der 100 m Distanz kann diese Aussage auch auf größere Anlagen übertragen werden. Zitat LAI: Immissionsorte, die sich weiter als ca. 100 m von einer Photovoltaikanlage entfernt befinden (...), erfahren erfahrungsgemäß nur kurzzeitige Blendwirkungen. Lediglich bei ausgedehnten Photovoltaikparks könnten auch weiter entfernte Immissionsorte noch relevant sein.

Betrachtung der Bebauung Ingstetten

Ingstetten liegt im Nordwesten der Planfläche. Die minimale Entfernung der Bebauung zu den Teilflächen beträgt 370 m.

Die Erfahrung aus vergleichbaren Projekten zeigt, dass bei der Lage der Planfläche zu den Gebäuden und der Ausrichtung der Modulreihen es zu keinen kritischen Lichtimmissionen kommen würde. Dies entspricht auch den Richtlinien der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI). Danach sind Immissionsorte im Norden im Regelfall als unkritisch zu anzusehen. Zitat LAI: Immissionsorte, die vornehmlich nördlich von einer Photovoltaikanlage gelegen sind, sind meist ebenfalls unproblematisch. Eine genauere Betrachtung ist im Wesentlichen nur dann erforderlich, wenn der Immissionsort vergleichsweise hoch liegt (z. B. bei Hochhäusern) und/oder die Photovoltaikmodule besonders flach angeordnet sind.

Hinzukommt, dass die Gebäude von Ingstetten weit von den Planflächen entfernt sind, so dass auch hier die Dauer eventuell auftretender Lichtimmissionen unterhalb der Richtwerte der LAI liegen würde.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass bei der geplanten Photovoltaikanlage keine Störungen des Straßenverkehrs auf der Straße AIC1 zu erwarten sind.

An den umliegenden Gebäuden sind keine oder nur kurzzeitig Lichtimmissionen zu erwarten. Diese sind gemäß LAI zu tolerieren.

3.5. Vorsorgender Bodenschutz

Auf die gesetzliche Verpflichtung in § 6 Abs. 9 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) beim Um- oder Zwischenlagern von Materialien, Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Einwirkungen auf den Boden durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden oder wirksam zu vermindern wird hingewiesen. Die entsprechenden Anforderungen der **DIN 19639, der DIN 19731 und der DIN 18915 sind zu beachten.**



Nähere Informationen speziell zum „**Bodenschutz bei Standortauswahl, Bau, Betrieb und Rückbau von Freiflächenanlagen für Photovoltaik und Solarthermie**“ sind der gleichnamigen **LABO-Arbeitshilfe vom 28.02.2023** zu entnehmen

https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://www.labo-deutschland.de/documents/LABOArbeitshilfe_FFA_Photovoltaik_und_Solarthermie.pdf&ved=2ahUKEwifwoyl3d-HAxU4xqIHHSOC-cMDQQFNoECCAQAQ&usq=AQOvVaw252Laq4QQ5dD_JvXcpTPuB

Es ist frühzeitig eine **Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) nach DIN 19639** (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu beauftragen, um die Einhaltung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften zu gewährleisten. Die BBB gewährleistet u.a. witterungsangepasste Bauzeitenplanung, bodenschonende Technik durch ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 sowie Vermeidung von Bodenverdichtung, Eintrag schädlicher Stoffe und Bodenerosion.

3.6. Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten

Anhaltspunkte für Altlasten liegen bisher nicht vor.

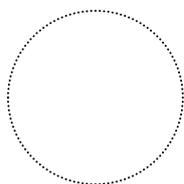
Sollten dennoch konkrete Anhaltspunkte bezüglich einer schädlichen Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder einer Altlast (z.B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) auftreten, sind diese dem Landratsamt Aichach-Friedberg, **Sachgebiet 43 Bodenschutzrecht**, Tel. 08251/92-368, Fax: 08251/92-480368, unverzüglich anzuzeigen.

3.7. Betriebsbereiche gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

4. Inkrafttreten

Die vorstehende Satzung in der Fassung vom **28.04.2025** tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.



Inchenhofen, den

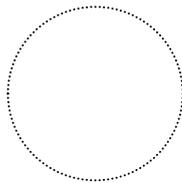
.....

Anton Schoder, Erster Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat des Marktes Inchenhofen am 10.09.2024 gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.10.2024 hat in der Zeit vom 18.11.2024 bis 19.12.2024 stattgefunden (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB).
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB des vom Gemeinderat des Marktes Inchenhofen am 28.04.2025 gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurde vom Marktgemeinderat Inchenhofen am gefasst.



Inchenhofen, den

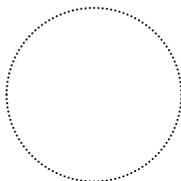
.....

Anton Schoder, Erster Bürgermeister

5. Der Beschluss des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.



Inchenhofen, den

.....

Anton Schoder, Erster Bürgermeister