



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)
 - 1.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage" nach § 11 BauNVO. Zulässig ist nur die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage mit Solar-Modulen in starrer Bauweise, Trafostationen, Batteriespeicher und weiteren Nebenanlagen, Geländeoberfläche artenreiches Extensiv-Grünland (GE).

Das Sondergebiet ist in zwei Quartiere SO 1 und SO 2 gegliedert. Die Gliederung erfolgt nach der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen und der baulichen Nutzung (siehe planliche Festsetzung 6.1).
- 1.2 Nutzungsdauer / Befristung

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 2 BauGB befristet bis zum Zeitpunkt des Eintretens einer dauerhaften Nutzungsaufgabe.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone Ziffer 6.1
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - 3.1 Baugrenze
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 4.1 Zu- und Abfahrt, geschildert
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - 5.1 öffentliche Grünfläche - hier gehölzfreie Saumbereiche mit Wiesenstreifen (G 11)
 - 5.2 private Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - hier gehölzfreie Saumbereiche mit Wiesenstreifen (G 11) und Krautfluren (K 11)
 - 5.3 zu pflanzender Großbaum H 4x Stv SU 20-25
 - 5.4 private Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - hier Pflanzung einer Strauch-Hecke (B 112)
6. sonstige Planzeichen
 - 6.1

1	2
3	4

1. Gebietsart (= Art der baulichen Nutzung nach BauNVO)
hier SO = Sondergebiet

2. Zweckbestimmung - hier z. B. Photovoltaik-Freiflächenanlage

3. maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in Meter bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche, siehe Planliche Hinweise 7.4 Höhenlinien laut Geoportal Bayern und 7.5 Höhenkoten in müNN der Bezugspunkte hier z.B. 4,0 m

4. maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) hier z.B. 0,5
- 6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans Photovoltaik-Freiflächenanlage Wachsenberg
- 6.3 Zaulinie

PLANLICHE HINWEISE

- 7.1 Schema zur möglichen Aufstellung der Solar-Module, hier festaufgestellte starr Modulische, Orientierung in Süd Ausrichtung / Trafostationen
Quelle: Anlagenlayout zur Photovoltaik-Freiflächenanlage "Wachsenberg", Verfasser: NeueEnergien.Uhlig GmbH, Kulmbacher Straße 15, 96364 Marktrodach
- 7.2 Zufahrt
- 7.3 Flurstücksgrenzen und Flurnummern / Gebäude
Quelle: Digitale Flurkarte (Dezember 2025)
- 7.4 Höhenlinien laut Geoportal Bayern (Dezember 2025)
- 7.5 Höhenkote in müNN der Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen in Meter im 25 m Raster und in den Eckpunkten der max. Ausdehnung der Baugrenze sowie, interpoliert
- 7.6 amtlich kartierter Biotop mit Nummer der Biotopkartierung - nachrichtliche Übernahme aus Biotopkartierung Bayern Flachland (LfU 1987)
- 7.7 Waldbestand / Baum-Strauch-Hecken, Bestand
- 7.8 Einzelbäume im Umfeld
- 7.9 Sichtdreieck, Sichtflächen gemäß RAS-K-1

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1 Bebauung
 - 0.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 0.1.1.1 Zulässig ist ausschließlich die Errichtung einer gewerblich genutzten Freiflächen-Photovoltaikanlage bestehend aus Solar-Modulen auf Modulischen in starrer Bauweise, Trafo-Stationen, Batteriespeicher und weiteren Nebenanlagen bis zu einer maximal zulässigen Höhe von 4,50 m (s. a. Ziffer 6.1 Nutzungsschablone). Die Bezugshöhe stellt die natürliche Geländeoberfläche dar (s. a. Ziffer 7.4 und 7.5). Bei den Modulischen ist eine Bodenfreiheit von mind. 0,8 m einzuhalten. Die Modulische sind ohne Fundamentierung in den Boden zu rammen oder zu schrauben.
 - 0.1.2 Gestaltung baulicher Anlagen
 - 0.1.2.1 Betriebsgebäude (Trafo / Wechselrichter / Übergabestation / Batteriespeicher)
Dachform: Satteldach (SD) / Pultdach (PD) / Flachdach (FD)
Dachneigung: SD max. 25°
PD max. 10°
Dachdeckung: alle harten Deckungen
Zink- / Blei- und Kupferbedachung ist unzulässig
Organg und Traufe max. 1,00 m
Dachüberstand: Organg und Traufe max. 1,00 m
Dachaufbauten: unzulässig

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1.3 Einfriedung
 - 0.1.3.1 Eine Einfriedung der Modulflächen ist bis 2,00 m Höhe zulässig (siehe Ziffer 6.3). Die Bezugshöhe stellt die natürliche Geländeoberfläche dar. Es ist eine Ausführung als Maschendrahtzaun mit doppeltem Überstegschutz zulässig. Ein Abstand von mind. 0,20 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger).
- 0.1.4 Regenwasser und Erhalt des natürlichen Geländes
 - 0.1.4.1 Sämtliches, im Sondergebiet anfallendes unverschmutztes Dach- und Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
 - 0.1.4.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Geltungsbereich nicht zulässig mit Ausnahme des Bereichs "Batteriespeicher, Wechselrichter und Trafostation" sowie für Retentionsflächen.
- 0.2 Grünordnung
 - 0.2.1 Bepflanzung
 - 0.2.1.1 Der Geltungsbereich ist mit Ausnahme der Zu- und Abfahrt als artenreiches Extensiv-Grünland (Biotop GE), herzustellen (siehe Ziffer 1.1, 5.1 und 5.2). Als Entwicklungsziel wird eine artenreiche, magere Mähwiese angestrebt (G 212, autochthones Saatgut). Die Flächen sind ein- bis zweimal ab dem 01. Juli jährlich zu mähen. Das Mahgut ist umgehend aus den Flächen zu entfernen, jedoch frühestens einen Tag nach der Mahd. Wechselnde Bruchstreifen in einer Größenordnung von 10% der Fläche sind als Rückzugsbereiche bei jedem Mahd-Durchgang zu belassen (Mahd von innen nach außen, Mahd mit Messermähwerk). Eine Düngung und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Alternativ ist eine extensive Beweidung zulässig.
 - 0.2.1.2 Für die geplante Eingrünung mit Strauch-Hecken gemäß Planzeichen 5.4 wird als Entwicklungsziel eine naturnahe, freiwachsende Strauch-Hecke (B 112) vorgegeben. Die Herstellung erfolgt als vierreihige Gehölzpflanzung am Ostrand (Heckenbreite 5 m) und als fünfreihige Gehölzpflanzung am West- und Südwestrand (Heckenbreite 6 m), jeweils im Dreiecksverband. Der Pflanzabstand zwischen den Reihen beträgt hierbei 1,0 m, sowie der Abstand in der Reihe jeweils 1,5 m. Als Mindestgröße sind verpflanzte Sträucher, mind. 3-5 Grundtriebe, Höhe 100-150 cm zu pflanzen. Es sind ausschließlich autochthone Gehölze mit Herkunftsnachweis gemäß Herkunftsregion 6.1 Alpenvorland (= auf 09.00 EAB) zu verwenden. Die Entwicklungsdauer (= Unterhaltungsverpflichtung) beträgt 25 Jahre.
 - 0.2.1.3 Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen unter 0.2.2 zu verwenden.
 - 0.2.1.4 Erhalt von Gehölzen: Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen. Dabei sind Einzelbäume gemäß Planzeichen 5.3 in der gleichen Baumart - vorbehaltlich ggf. erforderlichen Klimaanpassungen - in der Qualität Hochstamm 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25 cm, an derselben Stelle nachzupflanzen.
- 0.2.2 Artenliste für Gehölzpflanzungen

- Straßenbäume zur Begrünung auf öffentlichen Grünflächen und privaten Flächen zum Anpflanzen
Pflanzqualität: Hochstamm, 4x verpflanzt, StU 20-25 cm
- Acer campestre - Feld-Ahorn
Prunus avium - Vogel-Kirsche
- Heckengehölze für Randeingrünung - siehe Planzeichen 5.3 u. Textliche Festsetzungen unter 0.2.1.2:
Pflanzqualität: verplanzter Strauch, mind 3-5 Grundtriebe, Höhe 60-150 cm
- Cornus sanguinea - Blutroter-Hartiegel
Corylus avellana - Haselnuss
Daphne mezereum - Gewöhnlicher Seidelbast
Eucynurus europaeus - Pfaffenhütchen
Fragaria alnus - Faulbaum
Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus catharticus - Echter Kreuzdorn
Rosa arvensis - Kriech-Rose
Rosa canina - Hunds-Rose
Rosa corymbifera - Busch-Rose
Rosa majalis - Zimt-Rose
Salix caprea - Sal-Weide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

- 0.3 Maßnahmen zum Artenschutz
 - 0.3.1 Innerhalb des Geltungsbereichs sind Erd- und Pflanzarbeiten und die Aufstellung der Modulwände, Zäune, Trafostationen und Batteriespeicher sowie weiterer Nebenanlagen auf den Zeitraum von Ende September bis Ende Februar beschränkt.

TEXTLICHE HINWEISE

- A Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DschG und müssen dem Landratsamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

Art. 8 DschG Auffinden von Bodendenkmälern

1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landratsamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

2) Die aufgefundenen 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.
- B Artenschutz

Zum Planstand Entwurf sind die CEF-Maßnahmen für die Feldlerche nachzuweisen.

(Fortsetzung)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am2026 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom2026 hat in der Zeit vom2026 bis2026 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom2026 hat in der Zeit vom2026 bis2026 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom2026 bis2026 beauftragt.
5. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom2026 bis2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit vorgehalten: Öffentliche Auslegung im Rathaus Vilsbiburg, Stadtplatz 26, 94137 Vilsbiburg, Zimmer Stock (Montag bis Dienstag 7:30 - 12:00 Uhr und 13:00 - 16:30 Uhr; Mittwoch: 7:30 - 12:00 Uhr; Donnerstag: 7:30 - 12:00 Uhr und 13:00 - 18:00 Uhr; Freitag: 7:30 - 11:00 Uhr). Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
6. Die Stadt Vilsbiburg hat mit Beschluss des Stadtrats vom2026 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom2026 als Satzung beschlossen.

(Stadt) den (Siegel)

Erste Bürgermeisterin

ausgefertigt

(Stadt) den (Siegel)

Erste Bürgermeisterin

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am2026 gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

(Stadt) den (Siegel)

Erstere Bürgermeisterin

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN SONDERGEBIET PHOTOVOLTAIK-FREI- FLÄCHENANLAGE WACHSENBERG

STADT VILSBIBURG LANDKREIS LANDSHUT REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

VORENTWURF M 1 : 1.000

27. Juli 2026 Bearbeitung: Linke / Vogt

LINKE + KERLING
LANDSCHAFTSARCHITECTEN UND STADTPLANER BOLA

Papierstraße 16 84034 Landshut
Tel.: 0871/273936 email: kerling-linke@t-online.de

Planformat: 1135 x 594 mm