



A. Planzeichnung, M 1 : 2.000 Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung

## Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 120 'Sondergebiet Solarpark Geisenfeld Schachtel'

### Sondergebiet Photovoltaik und Speicher

**Planungsrechtliche Voraussetzungen:**  
 Die Stadt Geisenfeld im Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm erlässt aufgrund  
 - § 2 Abs. 1, der §§ 9, 10 und 12 Baugesetzbuch (BauGB),  
 - Art. 23 der Gemeindeordnung (GO),  
 - Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),  
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),  
 - der Planzeichenverordnung (PlanzV)  
 in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 120 "Sondergebiet Solarpark Geisenfeld Schachtel" als Satzung.

**Bestandteile der Satzung:**  
 - Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 120 "Sondergebiet Solarpark Geisenfeld Schachtel" in der Fassung vom 10.04.2025  
 - Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 120 "Sondergebiet Solarpark Geisenfeld Schachtel" in der Fassung vom 10.04.2025

Mit beigefügt sind  
 - die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 10.04.2025  
 - der Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung mit Stand 12/2024

### B. Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

**1.1 Sondergebiet Photovoltaik und Speicher (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**  
 Auf den Grundstücken Fl.-Nr. 1634 und 1595, Gmkg. Geisenfeld.  
 Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen und von Anlagen zur Speicherung und Abgabe von elektrischer Energie (BESS) sowie der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienende Nebenanlagen zur Erzeugung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie. Die Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie können mit der Nennleistung Energie aus dem öffentlichen Netz beziehen und abgeben. Ein baulicher, technischer oder funktionaler Zusammenhang der Speicher zu anderen Anlagen zur Erzeugung, Umwandlung, Speicherung und Abgabe von elektrischer Energie, insbesondere den Stromerzeugungsanlagen, ist nicht notwendig. "Stand-alone-Speicher" sind daher auch zulässig. Ferner ist der Speicher nicht auf die Speicherung von aus erneuerbaren Energien gewonnenem Strom beschränkt.

**1.2** Entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

**1.3 Rückbau**  
 Nach Ablauf der Nutzung als Photovoltaikanlage sind die Flächen wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Anlagen und Gebäude sind abzubauen sowie sämtliche Betonfundamente vollständig zu beseitigen und der ursprünglich vorhandene Bodenaufbau, Bodenqualität und Bodenmächtigkeiten wieder herzustellen und die überplante Fläche fachgerecht zu rekultivieren. Verdichtungen des Bodens sind durch geeignete Maßnahmen zu beheben.  
 Als Folgenutzung gilt wieder - entsprechend dem Ausgangszustand vor dieser Sondernutzung - die planungsrechtliche Situation als landwirtschaftliche Nutzfläche.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

**2.1 Grundfläche**  
 Als Grundflächenzahl wird 0,7 festgesetzt.  
 Maßgeblich für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die umzäunte Fläche. Als Grundfläche wird die Grundfläche der Gebäude sowie die senkrechte Projektion der Module auf die Geländeroberfläche gerechnet.  
 Die Vollversiegelung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Die Grundfläche für Speicher und sonstige Nebengebäude darf insgesamt maximal 1.100 m<sup>2</sup> betragen.  
 Die Modultische sind mit Ramm-, Bohr- oder Schraubfundamenten aus Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsorientierte Fundamente (Punkt- oder Streifenfundamente) eingesetzt werden.

**2.2 Höhe baulicher Anlagen**  
 Die maximal zulässige Höhe der Module einschließlich Tragekonstruktion, gemessen zwischen der Geländeoberkante und der Oberkante Module, beträgt 3,50 m. Die Unterkante muss mindestens 0,8 m über dem Boden liegen.  
 Die maximal zulässige Höhe der Gebäude, gemessen zwischen Geländeoberkante und Oberkante Gebäude, beträgt 5,00 m.

#### 3. Baugrenze

3.1 Die überbaubare Fläche für Photovoltaikmodule, Speicher und sonstige Nebenanlagen wird durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

#### 4. Gestaltung baulicher Anlagen

**4.1 Dachausbildung**  
 Für alle Gebäude werden Flach- oder Satteldächer mit maximal 30° Neigung festgesetzt. Dachneigungen in Metall sind nur in matts und beschichteter Ausführung zulässig. Als Farbe ist naturrot, rotbraun, grün, grau oder braun in gedeckten Nuancen zu wählen. Alternativ ist eine extensive Dachbegrünung zulässig.

**4.2 Fassaden**  
 Als Fassadenfarbe ist grün, grau oder braun in gedeckten Nuancen beziehungsweise eine Holzverschalung zulässig.

**4.3 Werbeanlagen**  
 Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Fläche von 3 m<sup>2</sup> an der Einfriedung im Zufahrtbereich zulässig. Fahnenmasten und elektrische Wechselwerbeanlagen sind nicht zulässig.

#### 5. Örtliche Verkehrsflächen

5.1 Die Grundstückszufahrten sind in den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen bis zu einer Breite von 5 m zulässig.

#### 6. Einfriedungen

Einfriedungen sind als Metallzäune, auch mit Kunststoffummantelung und Übersteigschutz zulässig. Sie dürfen eine Gesamthöhe von 2,50 m über der bestehenden natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten. Durchgehende Betonsockel sind unzulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfosten erlaubt. Die Durchlässigkeit für Kleintiere muss im Bereich von 15 cm ab dem Boden gewährleistet sein.

#### 7. Boden-/Grundwasserschutz

7.1 Das natürliche Geländeniveau darf maximal um 0,50 m abgegraben oder aufgeschüttet werden, wobei etwaige Auffüllungen und Abgrabungen mindestens einen Meter vor nachbarlichen Grundstücksgrenzen auf das natürliche Niveau zurückzuführen und mit Böschung (maximal 1:2) auszubilden sind. Stützmauern sind unzulässig. Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Material entsprechend den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung - Ersatzbaustoff) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen. Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischenzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

7.2 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sicherer Ausführung herzustellen, so dass das Niederschlagsabwasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann. Für stärker befahrene Abschnitte der Sondergebietszufahrt können für Bodenbefestigungen auch Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster verwendet werden.

7.3 Das von den Modulen abfließende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig.

7.4 Grundsätzlich ist der Einsatz von Düngern oder Pestiziden im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

7.5 Bei der Reinigung der Module ist der Einsatz synthetischer Reinigungsmittel unzulässig.

7.6 Sollte oberflächennahes Grundwasser angetroffen werden, ist bei Gründung

in Grundwasser (gesättigte Zone oder Grundwasserschwankungsbereich) auf verzinkte Stahlprofile zu verzichten und ein alternatives Material oder eine flache Gründungsform zu verwenden. Gleiches gilt auch für Bereiche, in denen mit Stauwasser zu rechnen ist. In diesem Fall ist ebenso ein Austausch der nicht sicherfähigen Bodenschichten durch sandig-kiesiges Material, welches für die Versickerung geeignet ist, zulässig.

### 8. Landschaftspflege/Grünordnung

**8.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
 Die festgesetzte Ausgleichsfläche wird den im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Eingriffen zugeordnet. Mindestens die Eckpunkte der Ausgleichsfläche sind im Gelände dauerhaft zu kennzeichnen, zum Beispiel mit Eichenpflocken.  
 Der notwendige Ausgleich wird auf den internen Ausgleichsflächen in den Randbereichen des Geltungsbereiches erbracht.

Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen durchzuführen:  
 Für alle Ausgleichsflächen gilt: der Einsatz von Düngern oder Pestiziden ist unzulässig.

**A1 Entwicklungsziel:** Artenreiche Säume und Staudenfluren  
**Herstellung:** Ansaat mit einer arten- und blütenreichen, autochthonen Saatgutmischung.  
**Pflege:** Die Flächen werden zunächst einmal im Jahr, nach ausreichender Etablierung (nach etwa 3 Jahren) alle zwei bis drei Jahre im Herbst, frühestens ab August, abschnittsweise gemäht. Das Mahdgut ist abzufahren.

**A2 Entwicklungsziel:** Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung/Einzelgehölzen  
**Herstellung:** Die Ränder des Geltungsbereiches sind in den als Maßnahme A2 dargestellten Bereichen mit einer Hecke aus heimischen Sträuchern zu versehen. Die nicht bepflanzten Bereiche sind als Saum und Staudenfluren zu entwickeln. Dabei sind autochthone Gehölze des Vorkommensgebietes 6.1 "Alpenvorland" zu verwenden. Angaben zu den Gehölzen, Qualitäten und Pflanzabständen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.  
**Pflege:** Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

**8.2 Pflege innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage**  
 Die Sondergebietsfläche ist als Grünland mittels Ansaat oder Selbstbegrünung zu entwickeln. Die Pflege der Flächen erfolgt durch ein- bzw. zweischürige Mahd ab Mitte Mai. Das Mahdgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.  
 Alternativ ist eine extensive Beweidung auf wechselnden Teilflächen zugelassen. Aufkommende Neophyten (z. B. Indisches Springkraut, Herkulesstaude, Kanadische Goldrute, Japanischer Knöterich) sind auf der gesamten Fläche frühzeitig zu beseitigen.

**8.3 Verwendung von Regio - Saatgut**  
 Bei der Ansaat der Grünlandflächen und der Ausgleichsfläche ist Regio-Saatgut des Ursprungsgebietes 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) zu verwenden.

**8.4 Erhalt bestehender Gehölzstrukturen inklusive eines 3 m vorgelagerten Steifens im jetzigen Zustand**

### 9. Artenschutz

**9.1 Maßnahmen zur Vermeidung**  
**V1:** Um Störungen von jagenden Fledermausindividuen während der Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.

**V2:** Der Waldrand mit direkt angrenzender Vegetation muss als Leitlinie im Fledermausjagdrevier und in ihrer Funktion als Habitat für Vögel erhalten bleiben. Hierzu darf während und nach den Bauarbeiten keine Schädigung der Gehölze eintreten und die direkt an den Waldrand angrenzenden Bereiche bei den Bauarbeiten weder befahren werden, noch dürfen hier Baumaterialien gelagert werden. Zu den Gehölzen ist ein 5 Meter breiter Pufferstreifen einzuhalten, um eine Störung und Beeinträchtigung der Vögel zu vermeiden und Jagdhabitate für Fledermäuse zu erhalten. Hierzu ist ein nicht verrückbarer Bauzaun zur Abgrenzung des Pufferstreifens aufzustellen. Die DIN 18920 bzw. RAS-LP 4 ist zwingend einzuhalten.

**V3:** Die Baumreihen am Südostrand der Fläche dürfen nicht beeinträchtigt werden. Zu diesen Bäumen ist während der Bauarbeiten ein 3 m breiter Pufferstreifen einzuhalten. Dieser Streifen darf weder befahren noch zur Lagerung von Materialien genutzt werden. Zum Schutz dieses Pufferstreifens ist während der Bauarbeiten ein nicht verrückbarer Bauzaun anzubringen.

**V4:** Die unbebauten Flächen der Anlage (Flächen zwischen den Photovoltaikmodulen) sind als extensive Wiesen oder Weiden (ohne Düngung und Pestizideinsatz) zu nutzen. Es wird Selbstbegrünung oder Einsatz von gebietsheimischen, artenreichen und blütenreichen Saatgut empfohlen. Die Grünflächen im Bereich der Module dürfen maximal zwei Mal ab Mitte Mai gemäht werden; die Randbereiche frühestens einmal ab August. Das Mahdgut ist anschließend zu entfernen.

**V5:** Gehölzfällungen sind außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.

**V6:** Es wird empfohlen, auf allen Randstreifen des untersuchten Areals, besonders entlang landwirtschaftlich genutzter Verkehrs- und Fußwege, Blühflächen zu erhalten. Diese Streifen sind in einem zweijährigen Rhythmus jeweils zur Hälfte zu mähen. Die Mahd sollte mit einem Balkenmäher durchgeführt und anschließend das anfallende Mahdgut entfernt werden. Die Mahd ist frühestens ab Anfang August vorzunehmen.

### 10. Immissionsschutz

10.1 Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist unzulässig. Eine Beleuchtung ist nur temporär zur Wartung bzw. Pflege der Anlage zulässig.

10.2 Von den Modulen darf keine störende Blendwirkung ausgehen. Sollte sich nach Inbetriebnahme der Anlage eine Blendwirkung herausstellen, ist eine Abschirmung anzubringen. Diese kann entweder in Form von entsprechend dimensionierten Gehölzpflanzungen oder baulichen Maßnahmen am Zaun ausgeführt werden. Der Zaun darf dafür in notwendigem Maße am Ort der Blendchutzmaßnahme erhöht werden.

### 11. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

11.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes

11.2 Entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

#### C. Hinweise/ nachrichtliche Übernahme

- Planzeichen:**
- bestehende Grundstücksgrenzen
  - Flurstücksnummer
  - Höhenlinien Bestandsgelände

**Textliche Hinweise:**

- Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an Flurwegen entstehen sind diese Schäden durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen.
- Sollten bei den Bauarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder eine

- Altlast bekannt werden, sind unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt zu informieren.
- Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt Bodenmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden (Art. 8 DSchG).
- Das Niederschlagswasser von privaten Grünflächen ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern (auf die Niederschlagswasserfreistellungsordnung sei an dieser Stelle verwiesen).
- Es kann wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze auftreten. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§37 WHG).
- Die aus der sach- und fachgerechten Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehenden Immissionen sind zu dulden.

### D. Verfahrensvermerke

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

Geisenfeld, den .....

1. Bürgermeister Paul Weber

7. Ausgefertigt

Geisenfeld, den .....

1. Bürgermeister Paul Weber

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Geisenfeld, den .....

1. Bürgermeister Paul Weber

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

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

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

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Planblatt 1/2

## Nr. 120 "Sondergebiet Solarpark Geisenfeld Schachtel"

### Stadt Geisenfeld

Kirchplatz 4, 85290 Geisenfeld  
Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm



Vorentwurf: 18.07.2024  
Entwurf: 10.04.2025  
Erfassung:



Lage im Gemeindegebiet, maßstablos (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Planverfasser

**NEIDL + NEIDL**  
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

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