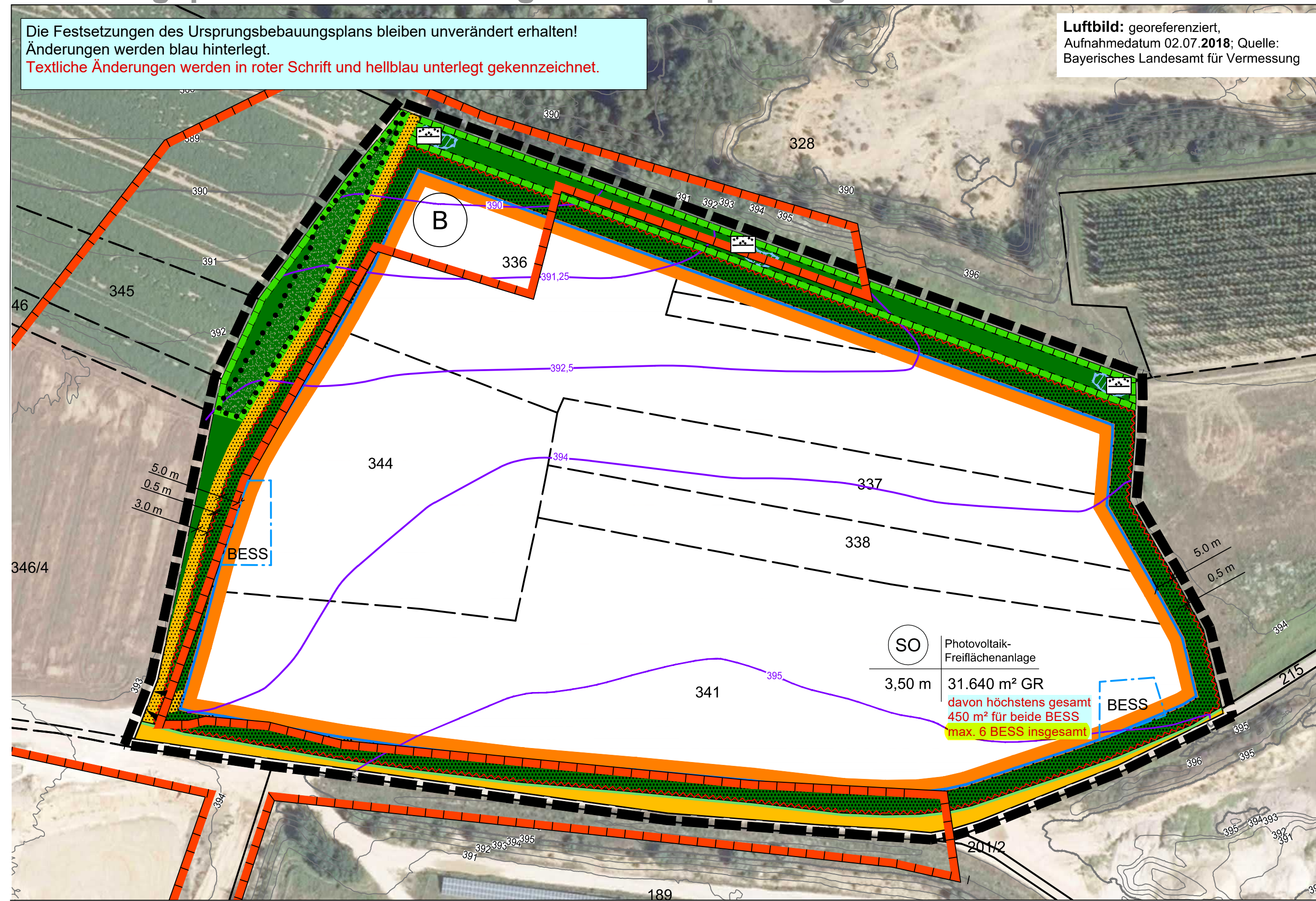


1. Änderung

Bebauungsplan Nr. 102 "Sondergebiet Solarpark Engelbrechtsmünster II"



STADT GEISENFELD - LANDKREIS PFAFFENHOFEN A. D. ILM

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 102 "SONDERGEBIET SOLARPARK ENGELBRECHTMÜNSTER II"

Präambel

Die Stadt Geisenfeld erlässt aufgrund

- der § 2 Abs. 1, § 9, 10 und 13 Baugesetzbuch (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) und
- des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 102 "Sondergebiet Solarpark Engelbrechtsmünster II" als Satzung.

SATZUNG:

A FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN (PlanZV)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - (SO) Sondergebiet (§ 11 BauNVO) zulässig ist nur die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage mit Solar-Modulen, Trafostationen und weiteren Nebenanlagen, Geländeoberfläche mit extensiver Grünlandnutzung sowie die Errichtung von Batterie-Energie-Speicher-Systemen (BESS)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Nutzungsschablone	1. Gebiet mit Angabe der Nutzungsart	2. Angabe der Nutzungsart	3. maximal zulässige Anlagenhöhe über Geländeoberfläche (Bezugshöhe = natürliches Gelände)	4. Grundflächenzahl GR m²
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - BESS Baugrenze für die Errichtung von Batterie-Energie-Speicher-Systemen (BESS)
- Verkehrsflächen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
 - private Straßenverkehrsflächen - Bestand
 - Zufahrt zur Photovoltaikanlage sowie Geh- und Fahrrecht zu Grundstücken FlSt. 328, 333, 345, 346 und 348, wasserdurchlässige Bauweise
 - Einfahrtsbereich: Tor
 - öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Private Grünfläche - Rasen-Umfahrt
 - Private Grünfläche - artenreiches Extensivgrünland
 - Zweckbestimmung: Lebensraumförderung Anlage von wechselfeuchten Kleingewässern für Amphibien
 - Private Grünfläche - Gehölzfläche / mehrreihige Hecke

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anlage von wechselfeuchten Kleingewässern

- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Zaunlinie, bis max. 2,20 m Höhe
 - Maßzahlen

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- (B) Bodendenkmal D-1-7335-0090
- C PLANGRUNDLAGEN
 - Flurgrenze mit Flurnummern
 - Höhenschichtlinien in m ü.N.N. Bestand > Grundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung (Geodatenonline), Stand: 28.01.2019
 - Höhenschichtlinien der geplanten Geländeoberfläche in m ü.N.N > Grundlage: "Rekultivierungsplan (geänderte Fassung)" von Dipl.-Ing. (FH) G. Fürnrohr, Planstand 08.2010 genehmigt vom LRA Pfaffenhofen mit Bescheid v. 20.12.2010

D FESTSETZUNG DURCH TEXT

- ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

Zulässig ist die Errichtung einer gewerblich genutzten Photovoltaik-Freiflächenanlage bestehend aus Solar-Modulen inkl. Aufständerung, Trafostationen und weiteren Nebenanlagen bis zu einer maximal zulässigen Anlagenhöhe von 3,5 m über der vorhandenen Geländeoberkante. Die Aufständerung der Module hat mittels Schraub- oder Rammfundamenten zu erfolgen. Aufständerungen aus chemisch behandeltem Holz oder aus sonstigen Wasser gefährdenden Materialien sind nicht zulässig.

es wird ergänzt: Zulässig sind technische Anlagen und Einrichtungen zur Umwandlung, zur Speicherung sowie zur Abgabe von elektrischer Energie, genannt Batterie-Energiespeichersystem 'BESS' bzw. Co-Location-Speicher, die im direkten Zusammenhang mit der Photovoltaikanlage stehen. Diese Anlagen können sowohl die im Sondergebiet erzeugte Energie abgeben, als auch Energie aus dem Netz beziehen (nachfolgend "Speicher" genannt.) Speicher sind zulässig bis zu einer maximal zulässigen Anlagenhöhe von 3,5 m über der Höhe der vorhandenen Geländeoberkante. Unzulässig ist die Errichtung von sogenannten "Stand-Alone-Speichern", die unabhängig von der Photovoltaikanlage betrieben werden können. **Es sind insg. max. 6 Batteriecontainer mit einer Einzelgröße von max. 25 m² je Container zulässig.**
- GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

Die Dächer der Trafostationen und Nebenanlagen dürfen nicht mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung erstellt werden. Die Dachform der Trafostationen und Nebenanlagen sind grundsätzlich als Satteldach mit roter oder rotbrauner Farbe festgesetzt. Holzverschalungen sind zulässig. Grelle und leuchtende Farben sind nicht zulässig. Bei Speichern sind Flachdächer zulässig.
- EINFRIEDUNG**

Eine Einfriedung der Anlage ist bis 2,2 m Höhe, in einer Ausführung als Maschendrahtzaun zulässig. Zur Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleinsäuger ist ein durchgängiger Sockel unzulässig und ein Abstand von mind. 0,15 m zur Geländeoberfläche einzuhalten.
- BLENDSCHUTZ**

Blendschutzmaßnahmen werden nicht benötigt.
- REGENWASSER**

Sämtliches im Sondergebiet anfallendes Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Um eine zusätzliche Retentionswirkung zu erzielen, ist die Umfahrung mit einem Gegengefälle auszubilden.
- GELÄNDEOBERFLÄCHE**

Die vorhandene Geländeoberkante darf nicht verändert werden.
- FLÄCHENVERSIEGELUNG**

Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.
- RÜCKBAU UND FOLGENUTZUNG**

Die Nutzung als Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächenanlage" gilt bis zu einer dauerhaften Nutzungsaufgabe der Photovoltaik-Freiflächenanlage. Sie ist nur bis zu dem Zeitpunkt zulässig, an dem die Anlage nach Fertigstellung und erstmaliger Inbetriebnahme für einen Zeitraum von mehr als 12 Monaten nicht mehr betrieben wurde. Der Rückbau ist über einen städtebaulichen Vertrag zu regeln. In diesem Fall sind sämtliche baulichen und technischen Anlagen einschließlich elektrischer Leitungen, Fundamente und Einzulagen rückstandsfrei zu entfernen. Als Folgenutzung wird die Nachfolgefunktion für den Sandabbau gemäß Regionalplan (landwirtschaftliche Nutzung mit Kleinstrukturen) festgesetzt. ** es wird ergänzt: und Speicher*
- VERKEHRSFLÄCHEN**

Die private Zufahrt ist luft- und wasserdurchlässig (z.B. Schotter oder Fugenpflaster) auszuführen.
- GRÜNRÜNDUNG**

Die Nutzung als Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächenanlage" gilt bis zu einer dauerhaften Nutzungsaufgabe der Photovoltaik-Freiflächenanlage. Sie ist nur bis zu dem Zeitpunkt zulässig, an dem die Anlage nach Fertigstellung und erstmaliger Inbetriebnahme für einen Zeitraum von mehr als 12 Monaten nicht mehr betrieben wurde. Der Rückbau ist über einen städtebaulichen Vertrag zu regeln. In diesem Fall sind sämtliche baulichen und technischen Anlagen einschließlich elektrischer Leitungen, Fundamente und Einzulagen rückstandsfrei zu entfernen. Als Folgenutzung wird die Nachfolgefunktion für den Sandabbau gemäß Regionalplan (landwirtschaftliche Nutzung mit Kleinstrukturen) festgesetzt. ** es wird ergänzt: und Speicher*
- 10.2. Ansaat**

Zur Entschärfung der Probleme mit Bodenerosion ist bei der Ansaat der Grünlandflächen im gesamten Geltungsbereich dem Saatgut Kresse oder andere schnellwüchsige Arten beizufügen, um ein baldiges Schließen der Vegetationsdecke und somit einen wirksamen Erosionsschutz zu erzielen. Für die Ansaat der Grünflächen ist autochthones Saatgut oder samenhaltiges Mähgut aus Extensivwiesen in der Umgebung zu verwenden (Herkunftsregion 16 "Unterbayerische Hügel- und Plattenregion").
- 10.3. Anlage von Kleinstgewässern**

In der nördlichen Ausgleichsfläche sind wechselfeuchte Kleinstgewässer für Amphibien anzulegen. Die mit Flachufer zu modellierende Mulden sollen eine Mindestgröße von 20 m² je Mulde und eine Tiefe von 30 bis max. 40 cm haben. Die Abdichtung erfolgt mit Lehm oder Ton. Die Mulden sind mind. einmal jährlich zu mähen mit Entfernung des Mähgutes, dabei hat die 1. Mahd frühestens ab dem 15. Juli zu erfolgen. Die Mulden dürfen zum Zeitpunkt der Mahd kein Wasser führen.
- 10.4. Gehölzflächen**

Vorhandene Gehölzflächen sind zu erhalten.
- 11. ARTENSCHUTZ**

Es sind keine besonderen Schutzmaßnahmen für geschützte Arten notwendig.
- 12. ANWENDUNG DER NATURSCHUTZFACHLICHEN EINGRIFFSREGELUNG**
 - 12.1. Ausgleichsbedarf**

Der Ausgleichsbedarf für die Eingriffsfläche beläuft sich bei einem Kompensationsfaktor von 0,2 auf rd. 7.090 m². Um diesen zu decken, werden innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches Ausgleichsflächen angelegt. Die im Folgenden aufgeführten Flurnummern sind gemäß § 9 Abs. 1a BauGB diesem Bebauungsplan zugeordnet: Auf den Fl.Nr. 425 der Gemarkung Zell und einer Teilfläche der Fl.Nr. 309 der Gemarkung Gaden sind Ausgleichsflächen von insgesamt 5.810 m² bereitzustellen. Die Umsetzungsfrist der Ausgleichsmaßnahme endet spätestens mit der Nutzungsaufnahme der Freiflächen-Photovoltaikanlage. Die Ausgleichsverpflichtung für diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan erlischt mit Rückbau der Anlage.
 - 12.2. Ausgleichsflächen**

Innerhalb der als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen ist mit Ausnahme der zu erhaltenden Gehölzfläche mit Saum (innerhalb Geltungsbereich im Westen) artenreiches Extensivgrünland (Biotoptyp G 212) zu entwickeln. Die Entwicklungsdauer und -pflege beträgt voraussichtlich 10 Jahre. Im Bereich der im Norden gelegenen Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs sind zur Lebensraumförderung insbesondere für Amphibien an den gekennzeichneten Stellen wechselfeuchte Kleinstgewässer anzulegen. Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sind dem Punkt "10. Grünordnung" zu entnehmen.

E HINWEISE DURCH TEXT

- Bodendenkmäler**

Für unvermeidbare Bodeneingriffe in das Bodendenkmal D-1-7335-0090 "Siedlung der frühen Bronzezeit und Latènezeit" besteht eine vorherige denkmalpflegerische Erlaubnispflicht gemäß Art. 7, 1 BayDSchG, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalbehörde zu beantragen ist.
- Bodenschutz, Altlasten**

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt. Altlastenverdachtsflächen und Bodenverunreinigung sind dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und dem Landratsamt Pfaffenhofen zu melden. Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sind Bauarbeiten bei abgetrockneten Boden und mit bodenschonenden Maschinen und Verfahren durchzuführen.
- Oberflächenwasser**

Wasserempfindliche Anlagenteile sind aufgrund möglicher Überschwemmungen so zu situieren, dass sie keinen Schaden nehmen und der natürliche Ablauf des Oberflächenwassers nicht behindert wird. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil Dritter verändert werden.
- Ausgleichsflächen**

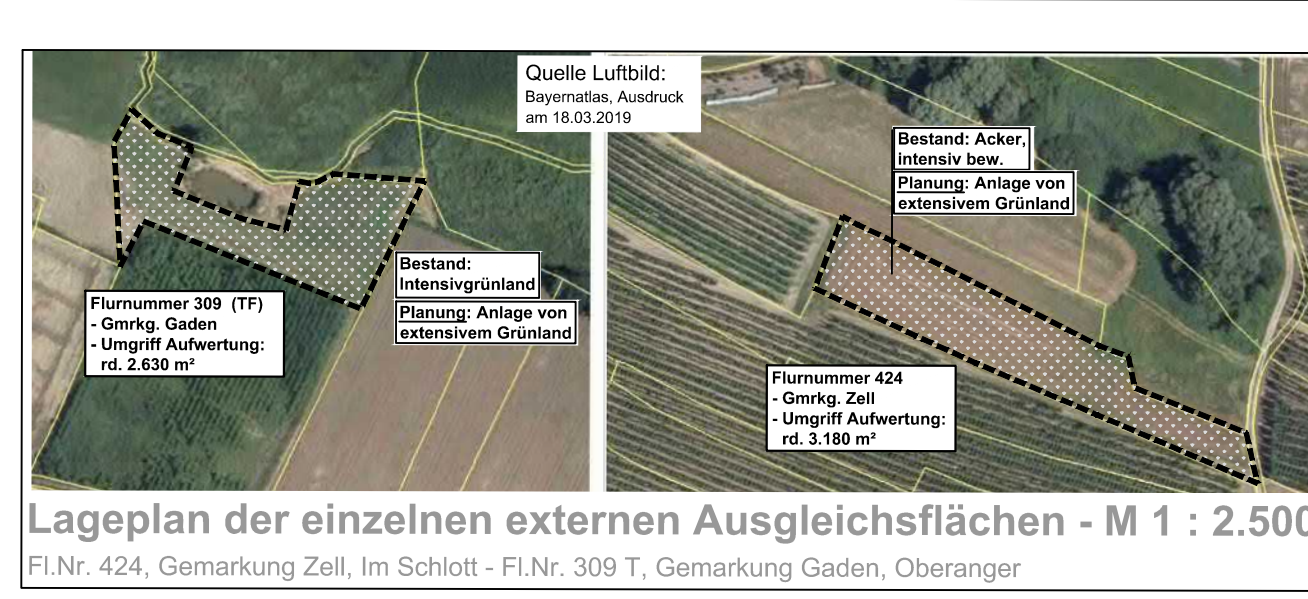
Die Fertigstellung der Kompensationsflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde und an das Ökoflächenkataster zu melden. Für Ausgleichsflächen in Privatbesitz ist vor Baubeginn eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern zu veranlassen. Die Untere Naturschutzbehörde ist darüber in Kenntnis zu setzen. Ausfälle sind noch in der Pflanzperiode zu ersetzen, in der sie auftreten. Ausfälle außerhalb der Pflanzperiode sind in der folgenden zu ersetzen.
- Landwirtschaft**

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und die damit zusammenhängenden Staubemissionen sowie eventuelle Schäden durch rotierende Werkzeuge sind hinzunehmen. Aus diesen können keine Entschädigungsansprüche abgeleitet werden.
- Forstwirtschaft**

Innerhalb eines Bereichs von 25 m zum Waldrand können Zaun und Module durch Bruch und Baumwurf Schaden nehmen.
- Immissionsschutz**

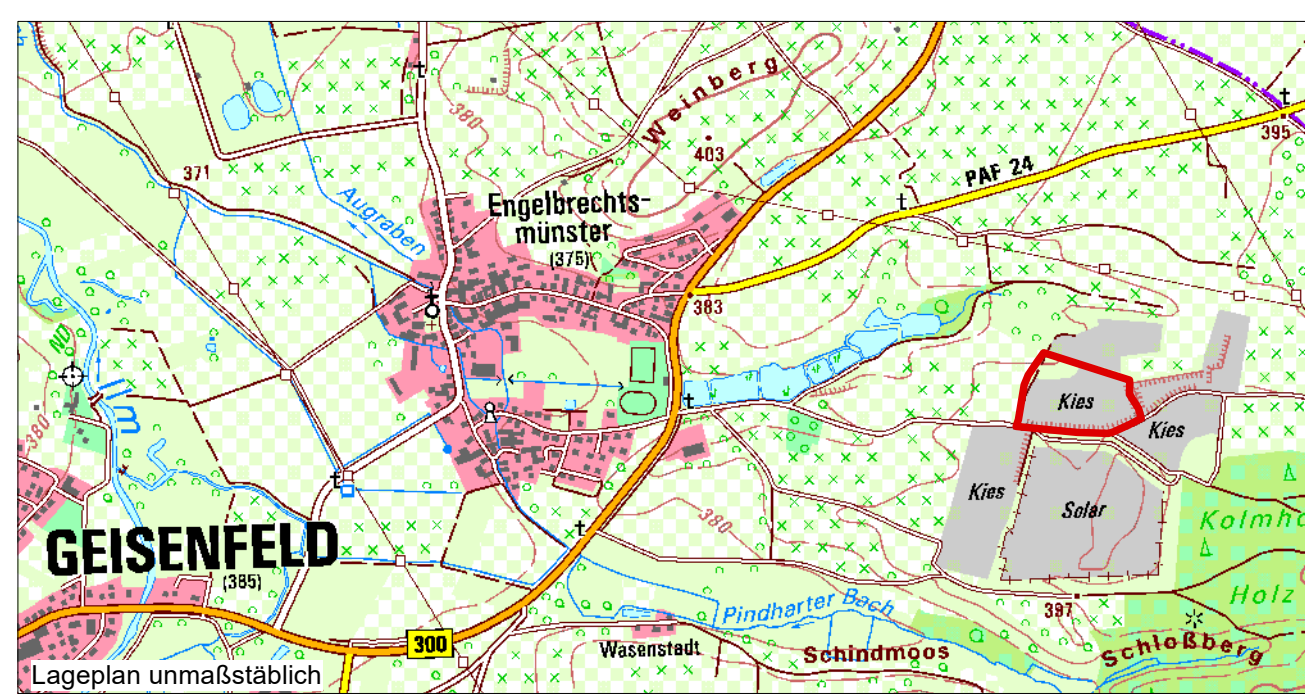
Von den Modulen darf keine ausdauernde Blendung ausgehen. Sollten Beschwerden wegen Blendwirkung auftreten, ist ein Gutachten vorzulegen. Die darin genannten Maßnahmen sind umzusetzen.

Zur Sicherstellung des vorbeugenden Lärm-immissionsschutzes müssen die Speicher die Immissionsrichtwerte tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) in Höhe von 55 db(A) und nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) in Höhe von 35 db(A) einhalten. (Werte nach TA Lärm für allgemeine Wohngebiete)



VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 23.04.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 102 "Sondergebiet Solarpark Engelbrechtsmünster II" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
 - Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.04.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
 - Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.04.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende Anlagen leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegeräte) im Rathaus Geisenfeld, Rathausstr. 11, 84290 Geisenfeld, während der üblichen Dienststunden des Rathauses bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
 - Die Stadt Geisenfeld hat mit Beschluss des Stadtrats vom _____ die 1. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
- (Siegel)
- Geisenfeld, den _____ Paul Weber, Erster Bürgermeister
5. Ausgefertigt
- (Siegel)
- Geisenfeld, den _____ Paul Weber, Erster Bürgermeister
6. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus _____ 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.
- (Siegel)
- Geisenfeld, den _____ Paul Weber, Erster Bürgermeister



PLANUNGSTRÄGER Stadt Geisenfeld
vertreten durch: Ersten Bürgermeister Paul Weber
Kirchplatz 4, 85290 Geisenfeld

VORHABENTRÄGER HOGA Solarpark GmbH & Co. KG
Kupferfeldweg 35, 85290 Geisenfeld

FASSUNGEN

Entwurf: _____ Fassungsdatum: 23.04.2026
Satzungsbeschluss: _____ Fassungsdatum: _____

Bezeichnung Bebauungsplan

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 102 "Sondergebiet Solarpark Engelbrechtsmünster II" Planzeichnung

Flurstücke in der Gemarkung Engelbrechtsmünster (098167) Fl-Nr. 334, 335, 336, 337, 338, 341 und 344

PROJEKTNUMMER 438	PLANNUMMER 438.2
PLANGRUNDLAGE Digitale Flurkarte, UTM 32	BEARBEITUNG Annette Boßle, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin
MASSSTAB 1: 1.000	FASSUNGSDATUM 23.04.2026

PLANFERTIGER LICHTGRÜN LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
Linzer Str. 13 | 93055 Regensburg
Tel. 0941 / 204949-0 | Fax 0941-204949-99
post@lichtgruen.com | www.lichtgruen.com

Ruth Fehrmann
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin