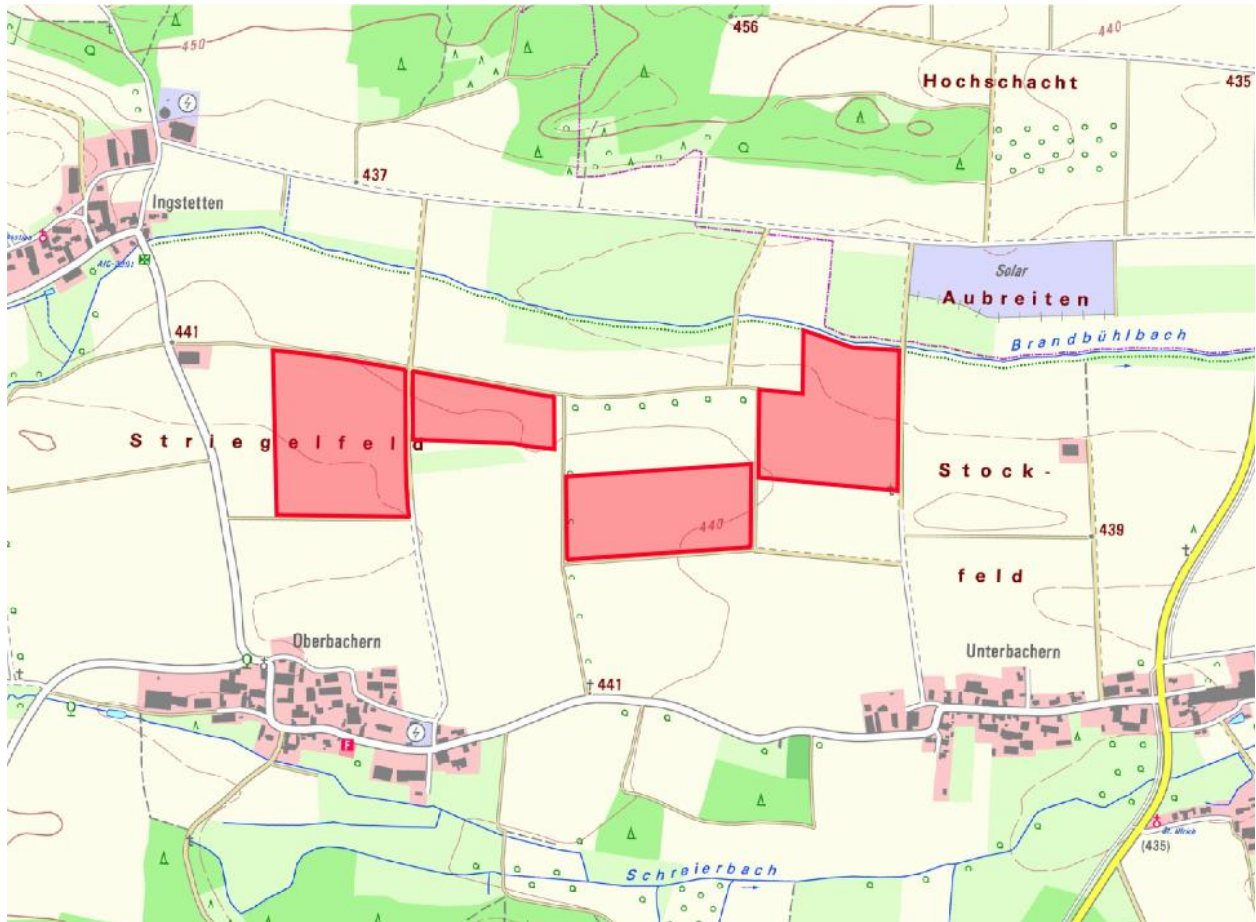




# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN OBERBACHERN NR. 1 „SONDERGEBIET FREIFLÄCHEN-PHOTOVOLTAIKANLAGE OBERBACHERN“

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



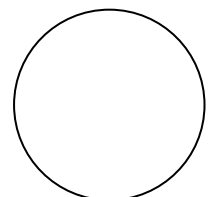
Übersicht, unmaßstäblich (Geobasisdaten: Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung)

## PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 17.10.2024

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 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 17.10.2024, 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 beträgt **mind. 1,9 m**.

Die **Fertighöhe** der Photovoltaikanlage beträgt **max. 3,2 m**, bezogen auf ein gleichmäßig geneigtes Gelände. Sie wird gemessen von der Bodenoberfläche bis zur Oberkante Solarmodul.



Bodennebenheiten 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 m<sup>2</sup>** festgelegt. Die Grundfläche eines Gebäudes darf **65 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup> möglich. Die Höhe 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.

### **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% 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)**

### A1 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 % in der Saatgutmischung einzuhalten. Alternativ ist die Mähgutübertragung von geeigneten, regionalen Spenderflächen zulässig (in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde)

### A2 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% 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% 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.

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.

## 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) 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	Zweigrieffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrieffliger 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.

**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.

**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.

### **3.5. Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten**

Anhaltspunkte für Altlasten liegen bisher nicht vor.

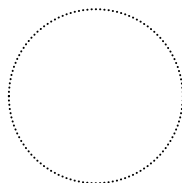
Sollten dennoch konkrete Anhaltspunkte bezüglich einer schädlichen Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder einer Altlast (z.B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) auftreten, sind diese dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet Bodenschutzrecht, Tel. 08131/74-0, Fax: 08131/74-374, unverzüglich anzuzeigen.

### **3.6. 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 17.10.2024 tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.



Inchenhofen, den .....

.....

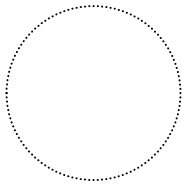
Anton Schoder, Erster Bürgermeister





**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 ..... bis ..... 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 ..... 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 .....

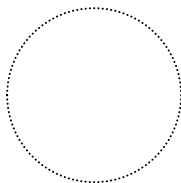
.....

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