



1. Änderung Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Nr. 1-71.1 Solarpark Neuburg Ost II'

Sondergebiet Photovoltaik

Planungsrechtliche Voraussetzungen:
 Die Große Kreisstadt Neuburg a.d. Donau erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I.S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. v. 22.08.1998 (GVBl S. 796), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.15.2018 (GVBl S. 260), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d. F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007, S. 588 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.2018 (GVBl S. 523), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. v. 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl I. S. 1057), folgende Satzung:

B. Festsetzungen

1. Grenzen

-  1.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans
-  1.2 Baugrenze Fläche für Photovoltaikmodule

2. Art der baulichen Nutzung

-  2.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
 Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 4355 (TF) und 4354 (TF) , Gemarkung Neuburg a.d. Donau.
 Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen.
- 2.2 Die Art der Nutzung für Photovoltaik wird gem. § 9 Abs. 2 BauGB zeitlich befristet: bis 31.12.2049 ist die Anlage wieder zurückzubauen.
 Bis Ablauf dieser Frist sind die Flächen in ihren Urzustand zurückzusetzen. Anlagen und Gebäude sind abzubauen. Als Folgenutzung gilt wieder - entsprechend dem Ausgangszustand vor dieser Sondernutzung - die planungsrechtliche Situation als landwirtschaftliche Nutzfläche.
 Entsprechendes gilt, falls die Nutzung der Photovoltaikanlage zu einem früheren Zeitpunkt entfallen sollte.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Die Versiegelung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Die Modulstische sind mit Rammfundamenten aus Metall zu verankern. Sollen Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsorientierte Fundamente (Punkt- oder Streifenfundamente) eingesetzt werden.
 Zusätzlich sind zwei Gebäude für Trafo- und Wechselrichter und ähnliche Technik sowie ein Gebäude für Pflegeutensilien mit einer Grundfläche von je maximal 3,50 x 2,00 m und einer Wandhöhe von maximal 3,00 m zulässig.
- 3.2 Max. Höhe der Module einschl. Tragekonstruktion: 3,00 m.

4. Gestaltung baulicher Anlagen

- 4.1 Für die Trafo- und Wechselrichtergebäude werden Flachdächer festgesetzt. Dacheindeckungen in Metall sind nur in matter und beschichteter Ausführung zulässig. Das Gebäude für Pflegeutensilien wird mit Holz ausgeführt. Zulässig ist hier auch ein Satteldach. Für Dacheindeckungen und Fassaden sind nur gedeckte Farben zulässig.
 Die Gebäude sind einzugrünen und/oder zu beranken. Durchbrüche, Lüftungsöffnungen und dergleichen müssen siedlungsabgewandt angeordnet werden.

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

-  6.1 Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 2,20 m über der bestehenden natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten. Durchgehende Betonsockel sind unzulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfosten erlaubt. Die Unterkante des Zaunes ist entsprechend der Geländetopographie mindestens 25 cm über dem Boden auszuführen.

7. Geländeoberfläche/Grundwasserschutz

- 7.1 Das natürliche Geländeniveau darf maximal um 0,50 m abgegraben oder aufgeschüttet werden. Stützmauern sind unzulässig. Aufschüttungen müssen entsprechend den Vorgaben des § 12 BBodSchV mit Bodenmaterial, das die gleiche Eignungsgruppe wie der Boden der Auftragsfläche aufweist LAGA) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen.
 Bodenmaterial, das bodenfremde Bestandteile (Bauschutt, Folie, Holz, Glas, Metall, Kabelstränge, Kunststoffe, etc.) enthält, ist generell ungeeignet.
- 7.2 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sickerfähiger Ausführung (Schotterrasen) 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.

8. Landschaftspflege/Grünordnung

-  8.1 Ökologische Ausgleichsfläche: Der notwendige Ausgleichsbedarf von insgesamt 721 m² wird auf internen Ausgleichsflächen auf Fl.Nr. 4354 (TF), Gmkg. Neuburg an der Donau im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erbracht. Auf den Flächen wird eine Wildgehölzhecke mit vorgelagertem Altgrasstreifen entwickelt. Die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche werden im Vorhaben- und Erschließungsplan detailliert und zusätzlich im Umweltbericht zum Bebauungsplan beschrieben.
-  8.2 Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung: Die interne Ausgleichsfläche sowie die weiteren Randbereiche sind mit einer mind. 3,00 m hohen Hecke aus heimischen Strüchern zu versehen. Die Anlage der Hecke ist mit der Errichtung der Anlage, spätestens bei Beginn der darauf folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Angaben zu den zu verwendenden Gehölze, Qualitäten und Pflanzabständen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.
 Die Pflanzungen sind mit Stroh zu mulchen, 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.
 Die Fertigstellung ist bei der UNB zu melden und ein Abnahmetermin ist zu vereinbaren. Die Kopien der Lieferscheine der Bepflanzung der Ausgleichsfläche sowie die Autochthonitätsnachweise sind an die UNB zu übermitteln
 Zu Nachbargrundstücken sind die Grenzabstände gem. AGBGB zu berücksichtigen. Bei sämtlichen Anpflanzungen darf kein negativer Einfluss auf Nachbargrundstücke entstehen.

- 8.3 Pflege innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage
 Die Sondergebietsfläche ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzufahren. Etwa drei Viertel der Fläche wird zweischürig (erster Schnitt ab 01. Juli, zweiter Schnitt ab 15. August) gemäht, das verbleibende Viertel einschürig (ab 15. August). Die Verteilung der ein- bzw. zweischürigen Teilflächen ist jährlich wechselnd anzuordnen. Alternativ ist eine extensive Beweidung zulässig.
 Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.
 Aufkommende Neophyten (Indisches Springkraut, Herkulesstaude, Kanadische Goldrute, Japanischer Knöterich) sind auf der gesamten Fläche frühzeitig zu beseitigen.

- 8.4 Verwendung von Regio - Saatgut
 Bei der Ansaat der Grünlandflächen und der Ausgleichsfläche ist Regio - Saatgut mit einem Kräuteranteil von mindestens 30 % zu verwenden.

9. Immissionsschutz

- 9.1 Von den Modulen darf keine andauernde Blendwirkung ausgehen. Verkehrsteilnehmer dürfen durch die Module nicht geblendet werden. 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 entlang der südlichen Grenze ausgeführt werden. Der Zaun darf dafür in notwendigem Maße am Ort der Blendschutzmaßnahme bis zu einer Höhe von 3,00 m erhöht werden.
- 9.2 Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist unzulässig. Auf fest installierte Beleuchtungen ist soweit wie möglich zu verzichten. Kann nicht darauf verzichtet werden, sind diese insektenfreundlich auszuführen und im Bauantrag ein entsprechender Nachweis zu erbringen. Die Beleuchtung der Anlage ist auf Reparatur- und Wartungsarbeiten zu beschränken.
- 9.3 Die von der Anlage ausgehenden Geräusche, wie tieffrequente vom Transformator abstrahlende Geräusche, der Lärm, den Wartungsarbeiten, müssen bei nächstgelegenen Wohngebäuden die in der TA Lärm genannten Anforderungen erfüllen. Insbesondere müssen die Beurteilungspegel des Anlagenlärms nachstehend genannte Immissionswerte um jeweils 6 dB(A) unterschreiten. Folgende Immissionsrichtwerte gelten für die Immissionsorte:
 tags (6:00 - 22:00 Uhr): 60 dB(A) für MD/MI bzw. 55 dB(A) für WA und nachts (22:00 - 6:00 Uhr): 45 dB(A) für MD/MI bzw. 40 dB (A) für WA
 Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Richtwert tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.
 Für tieffrequente Geräusche sind die Anforderungen der DIN 4580 maßgeblich.
 Bei Beschwerden über den Lärm, den der Betrieb der Anlage verursacht, kann die Stadt Neuburg an der Donau den Nachweis anhand von Immissionsmessungen nach TA Lärm und/oder der DIN 45680 fordern. Die Ergebnisse dieser Messung sind spätestens innerhalb von zwei Monaten nach Aufforderung durch die Stadt vom Vorhabensträger kostenfrei vorzulegen.
 Lärmintensive Wartungsarbeiten, wie z.B. Mäharbeiten, sind nur werktags tagsüber, in der Zeit von 6:00 - 22:00 Uhr zulässig.

10. Werbeanlagen/Beschilderung

- 10.1 Ein Werbeschild < 1 m² ist an der Einfriedung im Zufahrtsbereich zulässig.
- 10.2 Am Zufahrtstor ist deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die bauliche Anlage anzubringen.

11. Erschließung

-  11.1 Einfahrtbereiche des SO-Gebiets

12. Telekommunikationslinien

- Zwischen den Erdunganlagen der Freiflächenphotovoltaikanlage und Telekommunikationsleitungen ist ein Abstand von mind. 15 m sicherzustellen.

13. Vorhaben- und Erschließungsplan

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

C. Hinweise

-  Grenze ursprünglicher Geltungsbereich
- 1. Die Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen nach AGBGB (v.a. Art. 48) sind zu beachten (Bäume mit mehr als 2 m Höhe, die durch ihren Schatten ein LW-Grundstück erheblich beeinträchtigen würden, müssen einen Abstand von 4 m einhalten.)
- 3. Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an Flugwegen entstehen sind diese Schäden durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen.
- 4. Sollten bei den Bauarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast bekannt werden, sind unverzüglich das zuständige Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt zu informieren.
- 5. Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 7 und 8 DSchG)
- Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Art. 8 Abs. 2 DSchG: 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.
- 6. Der Vorhabensträger hat vor Baubeginn die Kampfmittelfreiheit im Bereich der Arbeiten sicherzustellen.
- 7. Die potentiellen Habitate der Zauneidechse entlang des nördlich angrenzenden Bahndammes sind während der Baustelleneinrichtung und Bauphase durch einen Reptilienschutzzaun entlang des nördlichen Feldwegesrandes zu schützen, der beidseitig etwa 25 m länger als die Nordseite des Geltungsbereiches ausgeführt wird. Der Zaun ist spätestens eine Woche vor Baubeginn aufzustellen, bis zur Beendigung der Bauarbeiten vorzuhalten und danach wieder abzubauen. Nähere Erläuterungen zur Ausführung des Reptilienzaunes sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

D. Verfahrensvermerke

- 1) Aufstellungsbeschluss:
 am:16.01.2019.....Nr.:.....3/2019 (abgeändert) in Änderungsbeschluss vom 13.03.2019.....Nr.:.....51/2019 (Erweiterung Geltungsbereich)
 - 2) Bekanntmachung im Amtsblatt
 am:17.04.2019.....Nr.:.....17.....
 - 3) Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB:
 vom:.....18.04.2019.....bis:.....27.05.2019.....
 - 4) Bekanntmachung im Amtsblatt
 am:.....17.04.2019.....Nr.:.....17.....
 - 5) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:
 vom:.....08.08.2019.....bis:.....20.09.2019.....
 - 6) Bekanntmachung im Amtsblatt
 am:.....31.07.2019.....Nr.:.....31.....
 - 7) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB:
 am:.....22.06.2021.....Nr.:.....
 - 8) Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung nach § 10 Abs. 3 BauGB
 im Amtsblatt am:.....Nr.:.....
 - 9) Die Bebauungsplanänderung ist hiermit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 und § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.
- Neuburg an der Donau,
 Stadt Neuburg an der Donau
- Siegel
- E. Begründung siehe Textteil
 - F. Umweltbericht siehe Textteil

Entwurfsbearbeitung:  Sulzbach-Rosenberg, den

NEIDL + NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB
 Delesstraße 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg, Tel. 09461 / 1047-0, Fax: 09461 / 1047-8 info@neidl.de www.neidl.de

Stadt Neuburg an der Donau		Unterlage	
		Blatt Nr.	1/2
Amalienstraße A 54, 86633 Neuburg an der Donau		Datum	Zeichen
Endfassung vom 22.06.2021		bearbeitet	Gz: 22.06.2021 Aures
1. Änderung Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Nr. 1-71.1 Solarpark Neuburg Ost II'	gezeichnet	Gz:	
	geprüft	Gz:	
		Gz:	
		Gz:	
vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan		Maßstab 1 : 1000	
Aufgestellt:	geprüft:		
Projekt: 797			