

1 PLANZEICHNUNG

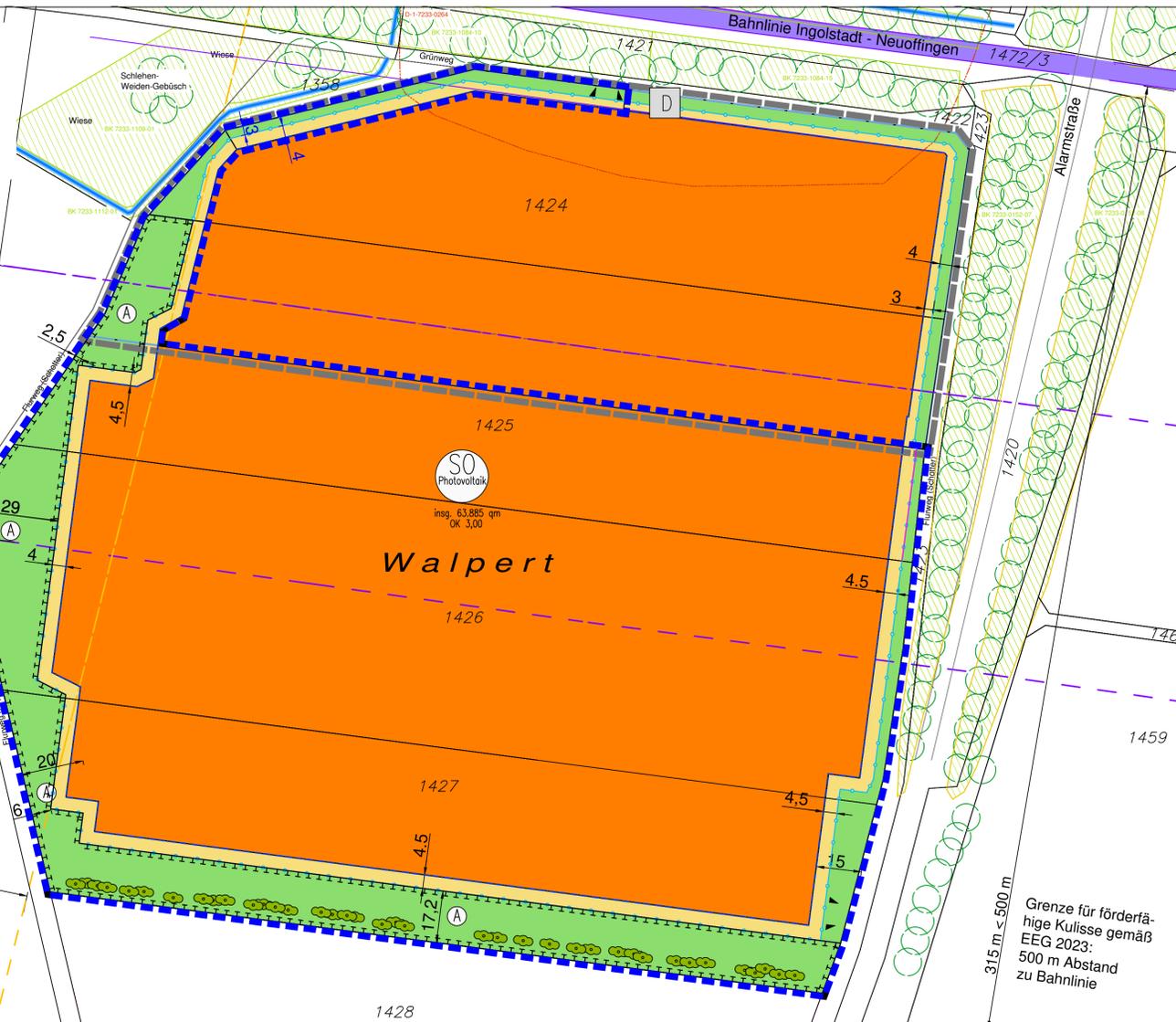
Maßstab 1 :1.000

Kartengrundlage:
Digitale Flurkarte (ALKIS) 2017
Bestand an Straßen, Gewässern,
Geböuden digitalisiert aus Orthophotos
Hrsg.: Bayer. Vermessungsverwaltung

Grenze 2019 förderfähige
Kulisse gemäß damals
aktuellem EEG: 110 m-
Korridor entlang Bahnlinie

Grenze 2022 förderfähige
Kulisse gemäß damals
aktuellem EEG: 200m-
Korridor entlang Bahnlinie

Grenze 2019 förderfähige
Kulisse gemäß damals
aktuellem EEG: 2km-Abstand
zu zuletzt realisierter
PV-Anlage



5 VERFAHRENSVERMERKE

- Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 09.11.2022 Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses am 03.05.2023.
- Öffentliche Auslegung der Bebauungsplanänderung (§ 3 Abs. 2 BauGB) mit Planfassung vom 29.03.2023 in der Zeit vom 11.05.2023 bis 21.06.2023.
- Einhaltung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) mit Planfassung vom 29.03.2023. Schreiben vom 26.04.2023 und Fristsetzung bis zum 21.06.2023.
- Beschlussfassung der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 29.03.2023 mit redaktionellen Ergänzungen als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) am 12.07.2023, vorbehaltlich des Abschlusses des ergänzenden Durchführungsvertrages. Der Durchführungsvertrag wurde am 09.10.2023 abgeschlossen.
- Ausfertigung der Bebauungsplanänderung
Neuburg, 10.10.2023 (Siegel)
(Dr. Gmeihling, Oberbürgermeister)
- Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der Bebauungsplanänderung (§ 10 Abs. 3 BauGB) am 22.11.2023.
Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB und auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes wurde hingewiesen.
Neuburg, 23.11.2023 (Siegel)
(Dr. Gmeihling, Oberbürgermeister)

GELTUNGSBEREICH 2. zzgl. 3. vorhabenbezogene Änderung BP Nr. 6-07
ÄNDERUNGSBEREICH (4. vorhabenbezogene Änderung BP Nr. 6-07.04)

ÄNDERUNGEN
Geltungsbereich: Vergrößerung um 53.003 m² (von 25.675 m² auf 78.678 m²)
Art der Nutzung: Sondergebiet SO Photovoltaik; ohne Veränderung
Abgrenzung Bauflächen: in Zugschnitt und Größe geringfügig verändert
Erweiterung am Südrand für 17 zusätzliche Modulreihen (27 statt bisher 10)
=> Zunahme um 44.340 m² (von 19.545 m² auf 63.885 m²)
Maß der baulichen Nutzung: Geringfügige Anhebung bzgl. der zulässigen Gebäude (3 Gebäude statt bisher 2 Gebäude, Gesamtgrundfläche künftig 40 m² statt 32 m²) ansonsten ohne Veränderung
Abgrenzung Maßnahmen-/Ausgleichsfläche: Erweiterung um Flächen am Südwest-, Süd- und Südostrand, Vergrößerung gemäß erhöhtem Bedarf an Ausgleichsfläche (7.666 m²), Zunahme Gesamtfläche Ausgleichsfläche um 5.825 m² (von 2.375 m² auf 8.200 m²)

2 ZEICHENERKLÄRUNG

- a) für die Festsetzungen durch Planzeichen
- Art der baulichen Nutzung
Sondergebiet "PV-Freiflächenanlage" (gem. § 11 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung
63.885 qm Fläche Sondergebiet
OK 3,00 Höhe in m als Höchstmaß OK PV-Anlage über Geländeoberkante, für Gebäude gemäß 3.3: 3,5 m Höchstmaß OK First über Geländeoberkante
 - Bauweise, Baulinen, Baugrenzen
Baugrenzen
 - Grünflächen
private Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)
 - Planungen, Nutzungsregelungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Anpflanzen von Sträuchern (gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB) (Standort in geringem Umfang veränderbar)
Flächen für Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB) / Ausgleichsflächen
 - Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- b) für die Nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise
- Flurgrenzen, Flurstücksnummer; Flächennutzung angrenzend
 - Bestehende Gehölze, außerhalb Geltungsbereich
 - Bestehende Fließgewässer, außerhalb Geltungsbereich
 - Bestehende Eisenbahnlinie, außerhalb Geltungsbereich
 - Abgrenzung zu gem. EEG förderfähiger Kulisse (jew. EEG-Fassung gem. Einschrieb): derzeit 500m-Korridor an Bahnlinie
 - Bodendenkmal (Abgrenzung, Objektnummer) hier: Körpergrab der frühen Latènezeit, nachqualifiziert (gem. Bayernatlas Denkmal)
 - Zufahrt (vorgeschlagener Standort)
 - Einfriedung
 - Bauabschnitte (Grenze, Bezeichnung), Darstellung und Planzeichen entfallen
 - Grünweg
 - Bemaßung [m]
 - Amtl. kartierter Biotop mit Objektnummer

3 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die große Kreisstadt Neuburg a.d. Donau erlässt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 sowie § 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV), Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und des Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, diese vom Planungsbüro Karl Ecker, Landschaftsarchitekt, Schrobenuhausen gefertigte

4. vorhabenbezogene Änderung „Sondergebiet PV-Freiflächenanlage“ zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 6-07

- als Satzung.
- Inhalt des Bebauungsplans**
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die vom Planungsbüro Ecker ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 29.03.2023 mit redaktionellen Ergänzungen zum 12.07.2023, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Dem Bebauungsplan ist die Begründung und der Umweltbericht vom 29.03.2023 mit redaktionellen Ergänzungen zum 12.07.2023 beigelegt.
Für den Geltungsbereich gilt die Bauordnungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.
 - Art der baulichen Nutzung**
 - Im Geltungsbereich wird ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ zur Nutzung der Sonnenenergie festgesetzt.
 - Zulässig ist die Errichtung und der Betrieb von aufgeständerten Photovoltaik-Modulen. Es sind ausschließlich Module zu verwenden, deren Reflexionsgrad 10 % nicht übersteigt.
 - Die Module sind mit einem Neigungswinkel von 18° - 23° aufzustellen.
 - Unzulässig ist die Errichtung von Gebäuden mit Ausnahme von baulichen Anlagen, die für den technischen Betrieb der Photovoltaikanlage erforderliche Anlagen aufnehmen.
 - Maß der baulichen Nutzung / Art der baulichen Nutzung**
 - Innerhalb des Bauraums dürfen aufgeständerte Solarmodule und Gebäude i.S. von Festsetzung 2.3 errichtet werden. Gebäude sind dabei bis zu einer Grundfläche von insgesamt 40 m² zulässig. Zulässig sind insgesamt 3 Gebäude mit einer Grundfläche von jeweils maximal 4,0 m x 4,0 m. Die Gebäude sind mit Flachdach auszuführen.
 - Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO ist nicht zulässig.
 - Die maximal zulässige Höhe der Photovoltaikanlagen, gemessen zwischen der Geländeoberkante und der Oberkante der schräg gestellten Solarmodule, beträgt 3,0 m. Die sonstigen zulässigen Gebäude (für Wechselrichter und Transformatoren) dürfen eine zulässige Gesamthöhe (Firsthöhe) von 3,5 m nicht überschreiten.
 - Rückbau und Nachfolgenutzung**
 - Die festgesetzte Nutzung der Bauflächen wird gem. § 9 Abs. 2 BauGB auf die Dauer von 30 Jahren beschränkt, beginnend mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans. Bis zum Ende der Frist ist die Anlage naturverträglich einschließlich Fundamenten und Erschließungsanlagen zurückzubauen und sachgerecht zu entsorgen. Nach Fristende treten das Baurecht und die sonstigen Bestimmungen gemäß Bebauungsplan Nr. 6-07 „Sondergebiet Golfplatz Heinrichsheim“ wieder in Kraft.

- Nicht überbaubare Grundstückflächen**
 - Die Einordnung eines zur Wartung nutzbaren, als Grünweg ausgebauten Weges bis zu einer max. Breite von 4,5 m ist auch außerhalb des Bauraums zulässig.
- Geländegestaltung**
 - Das bestehende Relief der Landschaft ist grundsätzlich zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer Höhendifferenz von 0,4 m zum natürlichen Gelände sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern dies zur Aufstellung der Solarmodule technisch erforderlich ist.
 - Übergänge zwischen Abgrabungen bzw. Aufschüttungen und dem natürlichen Gelände sind als Böschungen zu gestalten.
- Wasserhaushalt**
 - Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs breitflächig zu versickern.
 - Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zuungunsten umliegender Grundstücke verlagert oder beschleunigt werden.
 - Der Einsatz von verzinkten Bohrprofilen ist nur in der ungesättigten Bodenzone zulässig.
 - Der Einsatz synthetischer Reinigungsmittel ist untersagt.
- Grünordnung**
 - Die Oberflächen, die für die Aufstellung baulicher Anlagen für die Sonnenergienutzung genutzt werden, sind gemäß den Bestimmungen in 8.5 als standortgemäßes Extensivgrünland herzustellen und dauerhaft zu pflegen. Zur Unterhaltung benötigte Wege sind, sofern erforderlich, in wassergebundener Bauweise zu errichten und einzusäen (Grünwege).
 - Die randlichen Grünflächen sind, sofern sie nicht als Pflanzflächen vorgesehen sind, ebenfalls als Extensivgrünland zu entwickeln.
 - Die südliche Grenze der Bauflächen ist jeweils auf mind. zwei 2/3 ihrer Gesamtlänge mit einer frei wachsenden Hecke mit Sträuchern in lockerer Anordnung zu bepflanzen. Der Pflanzabstand für die versetzt in mind. 2 Reihen vorzunehmende Heckenpflanzung darf 1,5 m nicht überschreiten. Zu verwenden ist Pflanzenmaterial laut Pflanzenliste 1 gemäß 8.6 (vgl. nebenstehenden Textkasten).
 - Bei sämtlichen Pflanzmaßnahmen sind die geltenden Abstandsregelungen zu angrenzenden Nutzflächen zu beachten. Durch bedarfsgerechte Pflege sind Behinderungen für angrenzende Flurwege und Nutzflächen wirksam auszuschließen. Beim Auftreten expansiver Wildkräuter sind in Abstimmung mit der unt. Naturschutzbehörde umgehend wirksame Gegenmaßnahmen einzuleiten.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
Die o.g. Wiesenflächen sind mit einer standortgemäßen kräuterreichen (d.h. Kräuteranteil mind. 50%) gebietsheimischen Saatgutmischung (z.B. 06 Feuchtwiese von Rieger & Hofmann) bei 2 g/m² einzusäen. In Ergänzung dazu ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ggf. Mähdrusch aus geeigneten Spenderflächen (z.B. westlich gelegene Feuchtwiese bzw. nördlich gelegener Feuchtbiotop am Fuß des Bahndammes) aufzubringen.
Im ersten Jahr nach der Aussaat ggf. auflaufende störende Beikräuter sind durch zusätzliche Schrägpflanzungen zu beseitigen. Zur Ausgahrung sind die Wiesenflächen ansonsten in den ersten 3 Jahren dreimal pro Jahr zu mähen, das Mähgut ist stets aus den Flächen zu entfernen. In der Folgezeit sind die Flächen frühestens ab 01. Juli, ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen, das Mähgut ist weiterhin aus der Fläche abzuführen. 10-15 % der Wiesenflächen sind auf jährlich wechselnden Flächen als Altpflanzstreifen über den Winter stehenzulassen und erst im Frühjahr des Folgejahres zu mähen.
Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet.
Die o.g. Entwicklungsmaßnahmen sind in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen im betroffenen Baubereich durchzuführen.

- Für mindestens 20 % der Module ist das abfließende Niederschlagswasser so zu sammeln, dass mind. 8 Kleingewässer entstehen, die von der Kreuzkröte als Laichgewässer genutzt werden können. Diese 5-10 m² großen Flachmulden müssen in der Zeit von März bis Ende August ausreichend Wasser führen (ca. 20 - 30 cm) und sind vor Störungen zu schützen. Diese Bereiche sind vegetationsfrei zu halten und zur Freihaltung vor Fressfeinden alle zwei Jahre im Herbst oder Winter zu erneuern.
- Ansonsten sind die Pflanzarbeiten spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahmen im betroffenen Baubereich vorzunehmen. Ausfallende Gehölze sind gleichzeitig sowie gleichwertig innerhalb einer Pflanzperiode zu ersetzen.
 - vgl. untenstehenden Textkasten
- Einfriedung**
 - Die maximal zulässige Höhe der Einfriedung einschließlich Übersteigerungsschutz beträgt 2,20 m gemessen über der Geländeoberkante.
 - Zulässig sind nur Zäune aus Drahtgeflecht (lummatelater) Maschendraht, Wildschutz- oder Weidenzäun). Als mögliche Farben sind ausschließlich grau oder grün gestattet.
 - Socket sind nicht zulässig. Zur Durchlässigkeit der Einfriedung für Kleinsäuger ist eine Bodenfreiheit von mindestens 20 cm (gemessen zwischen Unterkerke Einfriedung und Geländeoberkante) zu gewährleisten und nach Bedarf durch Freimähen dauerhaft aufrechtzuerhalten.
 - Die Einfriedung kann außerhalb der überbaubaren Grundfläche errichtet werden. An den Außengrenzen des Planungsgebietes ist dabei ein Mindestabstand von 2 m zwischen der Einfriedung und den angrenzenden Flurstücken bzw. Nutzflächen einzuhalten. Die Eingrünung darf nicht eingefriedet werden. Hiervon ausgenommen sind Wildschützläufe, die das Aufwachsen der Pflanzungen sicherstellen.
 - Werbeanlagen / Beleuchtung**
 - Es sind ausschließlich unbeleuchtete Werbeanlagen bis zu einer maximalen Größe von 1 m² am Eingangstor zur Anlage zulässig.
 - Am Eingangstor ist ein Hinweis anzubringen, auf dem für den Fall von Störungen oder Bränden ein zuständiger Ansprechpartner benannt wird.
 - Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist nicht zulässig. Soweit für Bau- und Wartungsarbeiten eine zeitweilige Beleuchtung erforderlich wird, ist diese auf den minimal notwendigen Zeitraum zu beschränken.

zu 8.7 Pflanzenlisten

Es ist ausschließlich die Verwendung autochthoner Pflanzenzweige zulässig. Soweit erforderlich ist für Schutz gegen Verbiss (Wild, Biber) zu sorgen.

Sträucher zur Eingrünung

Pflanzenart	Anteil
Pflanzenqualität: v. Str 60 / 100	
Berberis vulgaris	5,75 %
Cornus mas	8,75 %
Corylus avellana	3,00 %
Crataegus spec.	7,25 %
Euonymus europaeus	5,75 %
Rhamnus frangula	5,75 %
Ligustrum vulgare	8,75 %
Lonicera xylosteum	7,25 %
Prunus padus	7,25 %
Prunus spinosa	5,75 %
Rosa sp.	7,25 %
Rhamnus catharticus	7,25 %
Salix aurita, S. cinerea	5,75 %
Sambucus nigra	5,75 %
Viburnum lantana	8,75 %

4 HINWEISE/ NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Bauflächen**
Auf den dargestellten Bauflächen sollen Freiflächen-Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von ca. 6.000 kWp errichtet werden.
- Verkehrsanbindung**
Die Verkehrsanbindung erfolgt über einen gemeindeeigenen Flurweg (Fl.Nr.1429 bzw. 1423 Gemarkung Zell) in südöstlicher Richtung zur Alarmstraße.
- Energie**
Der über die Photovoltaik-Anlagen gewonnene Strom wird über eine neu zu errichtende, unterirdische Kabeltrasse (Erdkabel) zum vom Netzbetreiber genannten Übergabepunkt geleitet. Dort erfolgt die Einspeisung in das Netz der E.ON Bayern AG. Die Kabeltrasse zum Einspeisungspunkt ist innerhalb bestehender Wege vorgesehen. Diese werden nach der Verlegung wiederhergestellt. Für die Verlegung der Kabeltrassen in den gemeindlichen Wegen ist mit der Stadt ein entsprechender Gestattungsvertrag abzuschließen.
- Denkmalschutz**
Das Planungsgebiet tangiert im Norden ein Bodendenkmal (D-1-7233-0264). Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen daher einer vorherigen Erlaubnis nach Art.7(1) BayDSchG, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Generell zu beachten sind die Bestimmungen zum etwaigen Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 BayDSchG. Beobachtungen und Funde (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigeibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmälern gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.
- Schutz amtlich kartierter Biotope**
Die benachbarten Lebensräume, die in der amtlichen Biotopkartierung erfasst sind, sind während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen wirksam zu schützen. Durch die Errichtung entsprechender Tabubereiche sind baubedingte Beeinträchtigungen durch Baustelleneinrichtung, Materiallagerung oder Befahren auszuschließen.
- Flugbetrieb Flugplatz Zell**
Es ist zu berücksichtigen, dass Vibrationen, die z.B. beim Start des Waffensystems EURO-FIGHTER im Rahmen eines Alarmstarts erfolgen, abhängig von den Wetterbedingungen möglicherweise zu sehr starken Beschädigungen der PV-Anlage führen können.

STADT NEUBURG AN DER DONAU

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 6-07: Sondergebiet Golfplatz Heinrichsheim 4. Vorhabenbezogene Änderung Nr. 6-07.4 „Sondergebiet PV-Freiflächenanlage“ gemäß § 13 BauGB



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M: ca. 1 : 20.000

BAULEITPLANUNG / GRÜNORDNUNG:
PLANUNGSBÜRO ECKER
DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT
LENBACHPLATZ 16,
86529 SCHROBENHAUSEN
TEL.: 08252 / 81629
E-Mail: buero@ecker.de

PLANUNGSTRÄGER:
STADT NEUBURG AN DER DONAU
SG STADT- UND GRÜNPLANUNG
AMALIENSTRASSE 54
86633 NEUBURG AN DER DONAU
TEL.: 08431 / 55-348