

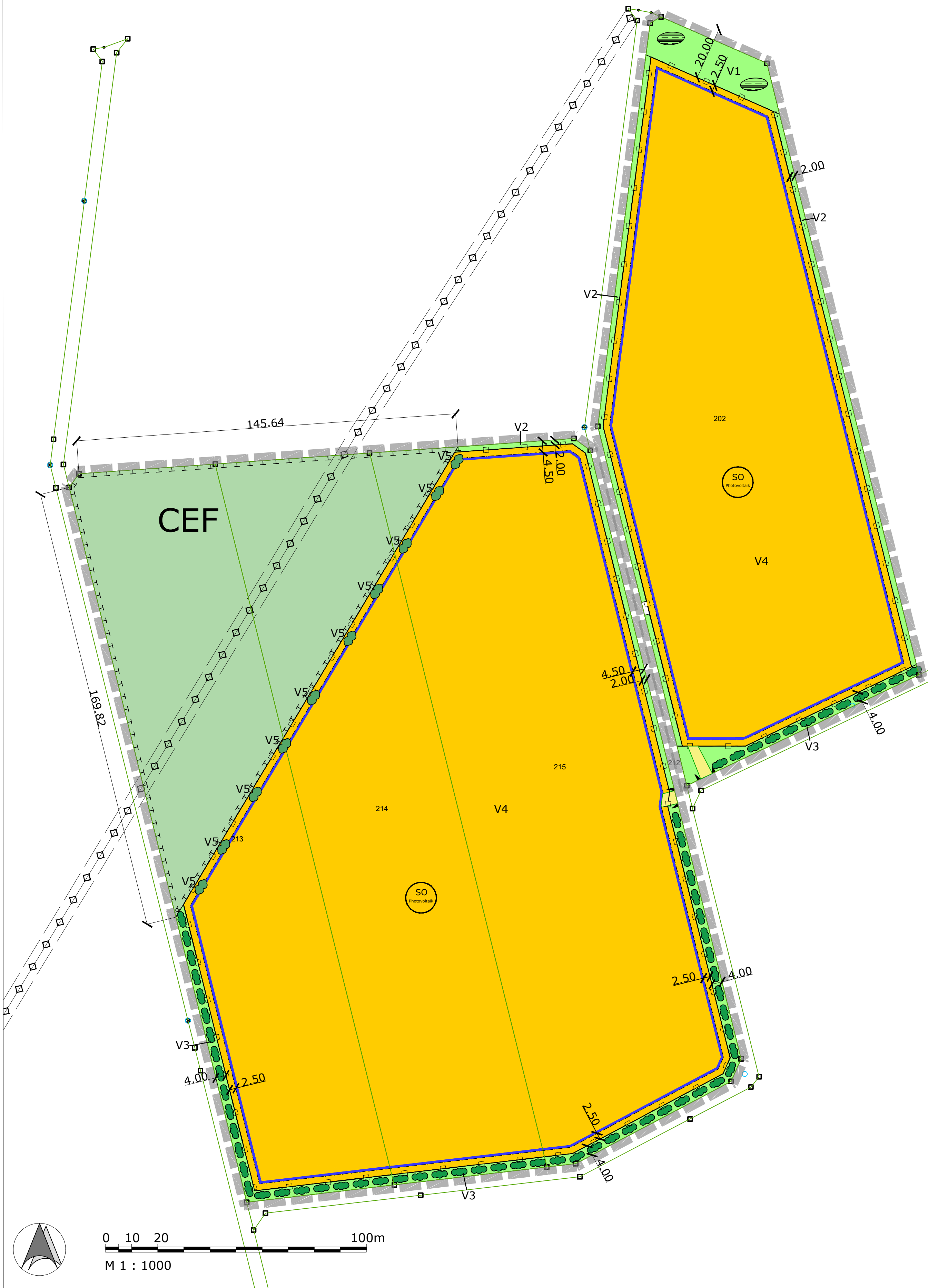
Vorhabenbezogener Bbauungs- und Grünordnungsplan
'Solarpark Hörzhausen'

Sondergebiet Photovoltaik

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Stadt Schrobenhausen erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) , Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV 90) folgende Satzung. Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

A. Planzeichnung



B. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen sowie der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienende Nebenanlagen wie technische Einrichtungen zur Erzeugung, Umwandlung, Speicherung und Abgabe von elektrischer Energie.

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.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundfläche
Grundflächenzahl (GRZ) = 0,50
Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist die Gesamtfläche der aufgeständerten Solarmodule in senkrechter Projektion sowie die Grundfläche der erforderlichen Nebenanlagen zu berücksichtigen.
Die Vollversiegelung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudfundamente zu beschränken. Die Grundfläche für Nebenanlagen (z.B. für Trafo- und Wechselrichter, Speicher oder ähnliche Technik oder Pflegeutensilien etc.) darf insgesamt maximal 150 m² betragen, wobei die Grundfläche einzelner Nebenanlagen auf maximal 30 m² beschränkt ist.
Die Modulstische sind mit Ramm- 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 m. Die Unterkante muss mindestens 0,80 m über dem Boden liegen. Zwischen den Modulreihen ist ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten
Die maximal zulässige Höhe der Gebäude, gemessen zwischen Geländeoberkante und Oberkante Gebäude, beträgt 3 m.
Die Höhe baulicher Anlagen darf punktuell für betriebstechnisch oder technische notwendige Anlagen oder Aufbauten wie Lüftungsanlagen, Kommunikationseinrichtungen etc. über die festgesetzte HbA hinaus bis zu einer Ansichtshöhe von 1,0 m überschritten werden.

3. Baugrenze
Die überbaubare Fläche für Photovoltaikmodule und Gebäude werden 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. Dacheindeckungen in Metall nicht zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind Container für Speicher. Als Farbe ist naturrot, rotbraun, grün, grau oder braun in gedeckten Nuancen zu wählen. Alternativ ist eine extensive Dachbegrünung zulässig.
4.2 Fassaden
Durchbrüche, Lüftungsöffnungen und dergleichen müssen siedlungsabgewandt angeordnet werden. Als Fassadenfarbe ist grün, grau oder braun in gedeckten Nuancen zulässig. Blechfassaden sind unzulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind Container für Speicher.
4.3 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Fläche von 1 m² an der Einfriedung im Zufahrtsbereich 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.
5.2 Einfahrtbereiche des SO-Gebiets

6. Einfriedungen
Einfriedungen sind als Metallzäune, auch mit Kunststoffummantelung und Überstegerschutz zulässig. Sie 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 20 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 mit inertem Material (Z-O-Material entsprechend den Vorgaben der LAGA) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen.
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.
7.4 Sollte oberflächennahes Grundwasser angetroffen werden, ist bei Gründung im Grundwasserbereich (gesättigte Zone oder Grundwasserschwankungsbereich) auf verzinkte Stahlprofile zu verzichten oder eine geeignete Beschichtung zur Minimierung von Auswaschungen zu verwenden. Farbanstriche oder Farbbeschichtung an den Rammprofilen sind nicht zulässig.
7.5 Zur Reinigung der Solarmodule darf ausschließlich Wasser ohne Zusätze verwendet werden.

8. Landschaftspflege/Grünordnung
8.1 Maßnahmen zur Vermeidung
Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen durchzuführen:
- V1: Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland (G214)
Der Aufwuchs ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzufahren. Etwa drei Viertel der Fläche wird zweischürig (erster Schnitt ab 15. 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. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.
Im Bereich der Maßnahme V1 sind mindestens 2 mähbare Mulden, Tiefe 0,3 m anzulegen. Der dargestellte Standort ist beispielhaft.

8.2 Maßnahmen zur Vermeidung
Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen durchzuführen:
- V3: Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung
Der südliche und westliche Rand des Geltungsbereiches ist in dem dargestellten Bereich mit einer zweireihigen Hecke aus heimischen Sträuchern 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 fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen, sofern der Ausfall 10% der Gehölze überschreitet.
- V4: Pflege innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage
Die Sondergebietsfläche ist als Grünland zu entwickeln. Der Aufwuchs 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). Bei der zweiten Mahd sind in den modulfreien Bereichen Flächen auszusparen und als Altgras bis zum nächsten Jahr zu belassen. Die Verteilung der ein- bzw. zweischürigen Teilflächen ist jährlich wechselnd anzuordnen.
Alternativ ist eine extensive Beweidung zulässig, zum Beispiel mit Schafen. Die Beweidung darf von April bis Mitte Mai und ab August erfolgen. Die Beweidungsdichte und -dauer ist dem Aufwuchs so anzupassen, dass sich artenreiches Grünland entwickeln kann. Eine Mahd ist im Juni/Juli zulässig. Eine Zufütterung ist nur in Notzeiten erlaubt.
Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen. Aufkommende Neophyten (Indisches Springkraut, Herkulesstaude, Kanadische Goldrute, Japanischer Krötenich) sind auf der gesamten Fläche frühzeitig zu beseitigen.

- V2: Entwicklung einer Staudenflur entlang des Zaunes
Die Fläche zwischen Zaun und Geltungsbereichsgrenze in den als V2 gekennzeichneten Bereichen ist als Staudenflur (Zielzustand K122 - Mäßig artenreiche Säure frischer bis mäßig trockener Standorte) zu entwickeln. Der Saum ist alle zwei Jahre im Herbst zu mähen und das Mähgut abzufahren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.

- V3: Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung
Der südliche und westliche Rand des Geltungsbereiches ist in dem dargestellten Bereich mit einer zweireihigen Hecke aus heimischen Sträuchern 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 fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen, sofern der Ausfall 10% der Gehölze überschreitet.

- V4: Pflege innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage
Die Sondergebietsfläche ist als Grünland zu entwickeln. Der Aufwuchs 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). Bei der zweiten Mahd sind in den modulfreien Bereichen Flächen auszusparen und als Altgras bis zum nächsten Jahr zu belassen. Die Verteilung der ein- bzw. zweischürigen Teilflächen ist jährlich wechselnd anzuordnen.
Alternativ ist eine extensive Beweidung zulässig, zum Beispiel mit Schafen. Die Beweidung darf von April bis Mitte Mai und ab August erfolgen. Die Beweidungsdichte und -dauer ist dem Aufwuchs so anzupassen, dass sich artenreiches Grünland entwickeln kann. Eine Mahd ist im Juni/Juli zulässig. Eine Zufütterung ist nur in Notzeiten erlaubt.
Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen. Aufkommende Neophyten (Indisches Springkraut, Herkulesstaude, Kanadische Goldrute, Japanischer Krötenich) sind auf der gesamten Fläche frühzeitig zu beseitigen.

- V5: Anlage von Gehölzgruppen
Im gekennzeichneten Bereich sind innerhalb des Zaunes Gehölzgruppen anzuordnen, Länge maximal 7 Meter, keine geschlossene Hecke. Die Pflege der Gehölze erfolgt analog zu Maßnahme V3.

8.2 Verwendung von Regio - Saatgut
Bei der Ansaat der Grünlandflächen und der Ausgleichsfläche ist Regio - Saatgut des Ursprungsgebietes 15 - Unterbayerische Hügel- und Plattenregion mit einem Kräuteranteil von 50 % zu verwenden.

8.3 Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotsbeständen.
- Gehölzflungen sind außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum ab 1. Oktober bis 28./29. Februar, durchzuführen.

8.4 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) = CEF-Maßnahme.
Anlage einer Ackerbrache mit integrierten Blühstreifen auf den Flurstücken 213 (TF), 214 (TF), 215 (TF) Gmkg. Hörzhausen (ca. 1,29 Hektar), mit folgenden Maßgaben:

- streifige Umsetzung, jeweils 3-5 m, entsprechend der Breite der Feldmaschine, parallel zur NW-Begrenzung der PV Anlage, beginnend mit Blühstreifen, dann immer abwechselnd Schwarzbrache und Blühstreifen; in NW-Ecke mit „Blühdreieck“ endend, dessen Breite 6-10 m betragen darf, wenn der letzte Streifen („Dreieck“) eine Schwarzbrache wäre (also nicht mit Brache enden);
- kein Dünger- und PSM-Einsatz;
- Bearbeitung der CEF-Flächen ist von 15.03. bis 15.07 nicht gestattet.
- Schwarzbrache: jährlich im Herbst umbrechen;
- Blühstreifen: Einsaat einer Saatmischung niederwüchsiger Arten aus regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segetalvegetation; reduzierte Saatgutmenge (50% der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands, Fehlstellen im Bestand belassen: alle 3 Jahre bearbeiten und neu einsäen; wenn der Aufwuchs sehr üppig wurde, kann im Frühjahr bis zum 15.3. auch geegrubert werden (am besten nur auf Teilflächen, max. 2 Drittel).

8.5 Die naturschutzfachlich erforderlichen Maßnahmen sind in regelmäßigen Abständen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

9. Immissionsschutz
9.1 Von den Modulen darf keine störende 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 ausgeführt werden. Der Zaun darf dafür in notwendigem Maße am Ort der Blendeschutzmaßnahme erhöht werden.
9.2 Die von der Anlage ausgehenden Geräusche, wie tieffrequente vom Transformator abstrahlende Geräusche, oder der Lärm, den Wartungsarbeiten verursachen, müssen bei nächstgelegenen Wohngebäuden die in der TA Lärm genannten Anforderungen erfüllen. Bei Beschwerden über den Lärm, den der Betrieb der Anlage verursacht, kann die Gemeinde 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 Vorhabenträger kostenfrei vorzulegen. Lärmintensive Wartungsarbeiten, wie z.B. Mäharbeiten, sind nur werktags tagsüber, in der Zeit von 7:00 - 20:00 Uhr zulässig.
9.3. Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.

10. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
10.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes
10.2 Vorhaben- und Erschließungsplan
Entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

C. Hinweise
1. Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an Flurwegen entstehen sind diese Schäden durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen.
2. Sollten bei den Bauarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast bekannt werden, sind unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen zu informieren.
3. Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt Bodendenkmäler 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)
Erdkabel (mit Schutzzonenbereich je 3,0 m beidseitig der Leitungssache).

D. Verfahrensvermerke
1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. Die Stadt Schrobenhausen hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Schrobenhausen, den
1. Bürgermeister Harald Reisner
7. Ausgefertigt
Schrobenhausen, den

1. Bürgermeister Harald Reisner
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 Gemeinde 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.
Schrobenhausen, den

1. Bürgermeister Harald Reisner
Für die Planung:
Sulzbach-Rosenberg, den
NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB
E. Begründung siehe Textteil
F. Umweltbericht siehe Textteil

VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
Planblatt 1/2

"Solarpark Hörzhausen"

Stadt Schrobenhausen

Lenbachplatz 18, 86529
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Vorentwurf: 13.09.2022
Entwurf: 07.02.2023
Endfassung:

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

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner