



# Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 4-07 "Sondergebiet Photovoltaik Bruck West" M 1:1.000



## Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 4 - 07

### „Sondergebiet Photovoltaik Bruck West“


**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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. v. 26.07.1997 (GVBl. I S. 344, BayRS 2020-1-11), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.09.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007, S. 588 ff), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 91 S. 58) folgende Satzung:

#### A. Festsetzungen:

##### 1. Grenzen

-  1.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans
-  1.2 Geltungsbereich der Satzung Nr. 4.01 „Innenbereich Bruck“

##### 2. Art der baulichen Nutzung

-  2.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)  
Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen.
- 2.2 Die Art der Nutzung für Photovoltaik wird zeitlich befristet: 25 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Anlage wieder zurückzubauen. Als Folgenutzung gilt wieder -entsprechend dem Ausgangszustand vor dieser Sondergebietsausweisung- die planungsrechtliche Situation als Innenbereichsfläche (siehe Innenbereichssatzung Bruck) bzw. als Außenbereichsfläche mit landwirtschaftlicher Nutzung.

##### 3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Die Versiegelung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Betonfundamente zu beschränken: 60 Fundamente zu je 2,90 m x 0,30 m (L x B) = 52,2 m<sup>2</sup>.  
Siehe auch 5. Geländeoberfläche/ Grundwasserschutz
- 3.2 Max. Höhe der Module einschl. Tragkonstruktion 2,50 m bzw. 380 m ü. NN



##### 4. Einfriedungen

- 4.1 Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 2,00 m über der bestehenden natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten. Durchgehende Betonsockel sind unzulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfosten erlaubt. Die Einfriedung des Sondergebiets endet an der Innenseite der 5 m breiten Ortsrandeingerüstung. Die Eingerüstung selbst ist offen zu halten.

##### 5. Geländeoberfläche/ Grundwasserschutz

- 5.1 Das natürliche Geländeniveau darf maximal auf 377,40 m ü. NN abgegraben werden. Stützmauern sind unzulässig. Natürlicherweise tiefer liegende Grundstücksteile dürfen mit inertem Material (Z-O-Material entsprechend den Vorgaben der LAGA) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs aufgefüllt werden.
- 5.2 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sickerfähiger Ausführung (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege) herzustellen, so dass das Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann. Für stärker befahrene Abschnitte der Sondergebietszufahrt können für Bodenbefestigungen auch Rasengittersteine oder Pflaster mit breiten Rasenfugen verwendet werden.
- 5.3 Das von den Modulen abfließende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

##### 6. Landschaftspflege / Grünordnung

-  6.1 a) Ortsrandeingerüstung mit Pflanzauflage: Der 5 m breite Ortsrandgrünstreifen ist mit mindestens 2 m hohen heimischen Sträuchern (keine Ziersträucher) einzugrünen. Die Strauchpflanzungen sollen in versetzter Anordnung vorgenommen werden und nicht als einheitlich hohe Hecke erscheinen. Auf der Fläche von ca. 125 m<sup>2</sup> sind mind. 8 Sträucher anzupflanzen, auf Dauer zu pflegen und unterhalten.
- b) Private Grünfläche ohne Pflanzauflagen: Erforderliche Bodenbefestigungen in diesen Bereichen zur Bewirtschaftung der Anlage sind auf ein Minimum zu reduzieren und wie unter 5.2. genannt auszuführen.
-  6.2 Ökologische Ausgleichsfläche: Die erforderliche Ausgleichsfläche ist als Ausgleichsbetrag für eine Größe von 380 m<sup>2</sup> an die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt in den Bayerischen Naturschutzfonds vor Erteilung einer Baugenehmigung zu entrichten.

#### 7. Immissionsschutz

- 7.1 Von den Modulen darf keine Blendwirkung für die umgebende Wohnbebauung ausgehen. Verkehrsteilnehmer dürfen durch die Module nicht geblendet werden.
- 7.2 Geräuschemissionen aus Betriebsteilen dürfen die zulässigen Immissionsrichtwerte von tagsüber 55 dB(A) im Bereich des nächstgelegenen Wohngebäudes nicht überschreiten. Auftretende Geräusche dürfen nicht tonhaltig sein.

#### 8. Werbeanlagen

- 8.1 Jegliche Werbeanlagen (auch < 1 m<sup>2</sup> Größe) sowohl auf der SO-Gebietsfläche, als auch an den Rändern und Einfriedungen sind unzulässig.

#### 9. Erschließung

-  9.1 Einfahrtbereich des SO-Gebiets

#### B. Hinweise:

1. Das Planungsgebiet befindet sich im festgesetzten Lärmschutzbereich Zone 2 (FluglärmG) und im Bauschutzbereich des Militärflugplatzes Neuburg-Zell (LuftVG); Bauwerke haben Begrenzungen einzuhalten. Ein Überschreiten dieser Begrenzungen kann nur mit der Zustimmung der zuständigen militärischen Luftfahrtbehörde –Wehrbereichsverwaltung Süd- genehmigt werden.  
Für den Einsatz von Baukränen ist rechtzeitig vor Einrichtung der Baustelle durch den Bauherrn die Genehmigung bei der Wehrbereichsverwaltung Süd einzuholen.
2. Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich des Bodendenkmals Inv.-Nr. D-1-7233-0205: „Siedlungsspuren und vermutlich viereckiges Grabenwerk unbekannter Zeitstellung im Luftbild.“ Diese Denkmäler sind in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten gemäß Art. 1 BayDSchG. Bodeneingriffe sind auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.  
Folgende Nebenbestimmung wären bei zulässiger Überplanung der Bodendenkmäler für evtl. Einzelvorhaben festzusetzen:
  - Einholung einer Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG;
  - Oberbodenabtrag ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des LfD durchzuführen;
  - Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags sachgerechte archäologische Ausgrabung und Sicherung und Dokumentation aller von der Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler nach den Vorgaben zu archäologischen Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli 2008) und dem Leistungsverzeichnis des LfD;
  - Tragung der Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen durch den Antragsteller;
  - Beginn der Erdarbeiten erst nach sachgerechter Freilegung, Dokumentierung und Bergung der Bodendenkmäler;
  - Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.
3. Die Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen nach AGBGB (v.a. Art. 48)-sind zu beachten (Sträucher/ Bäume mit mehr als 2 m Höhe, die durch Ihren Schatten ein LW-Grundstück erheblich beeinträchtigen würden, müssen einen Abstand von 4 m einhalten.)
4. Für den Ausschluss der Blendwirkung auf umliegende Wohnbebauung und auf Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße (B 16) und der Staatsstraße 2043 ist im Zuge des Bauantrags der rechnerische Nachweis zu erbringen.
5. Für die Einhaltung der Immissionsobergrenze aus Betriebsteilen bei der nächstliegenden Wohnbebauung ist im Zuge des Bauantrags der rechnerische Nachweis zu erbringen.

#### C. Inkrafttreten:

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im gemeinsamen Amtsblatt des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen und der Großen Kreisstadt Neuburg an der Donau in Kraft.

Neuburg an der Donau, .....  
Stadt Neuburg an der Donau

Dr. G. Gmehling  
Oberbürgermeister

#### VERFAHRENSVERMERKE:

- 1) Aufstellungsbeschluss:  
am: ..... 10.06.2008.....Nr.:.....58/2008.....
- 2) Bekanntmachung:  
am: ..... 18.06.2008.....Nr.:.....25.....
- 3) Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB:  
vom:..... 16.10.2008.....bis:.....18.11.2008.....
- 4) Bekanntmachung:  
am:..... 15.10.2008.....Nr.:.....41.....
- 5) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:  
vom:..... 29.12.2008.....bis:.....30.01.2009.....
- 6) Bekanntmachung:  
am:..... 17.12.2008.....Nr.:.....49.....
- 7) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB:  
am:..... 18.02.2009.....Nr.:.....13/2009.....
- 8) Bekanntmachung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB:  
am:.....Nr.:.....
- 9) Der Bebauungsplan 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.

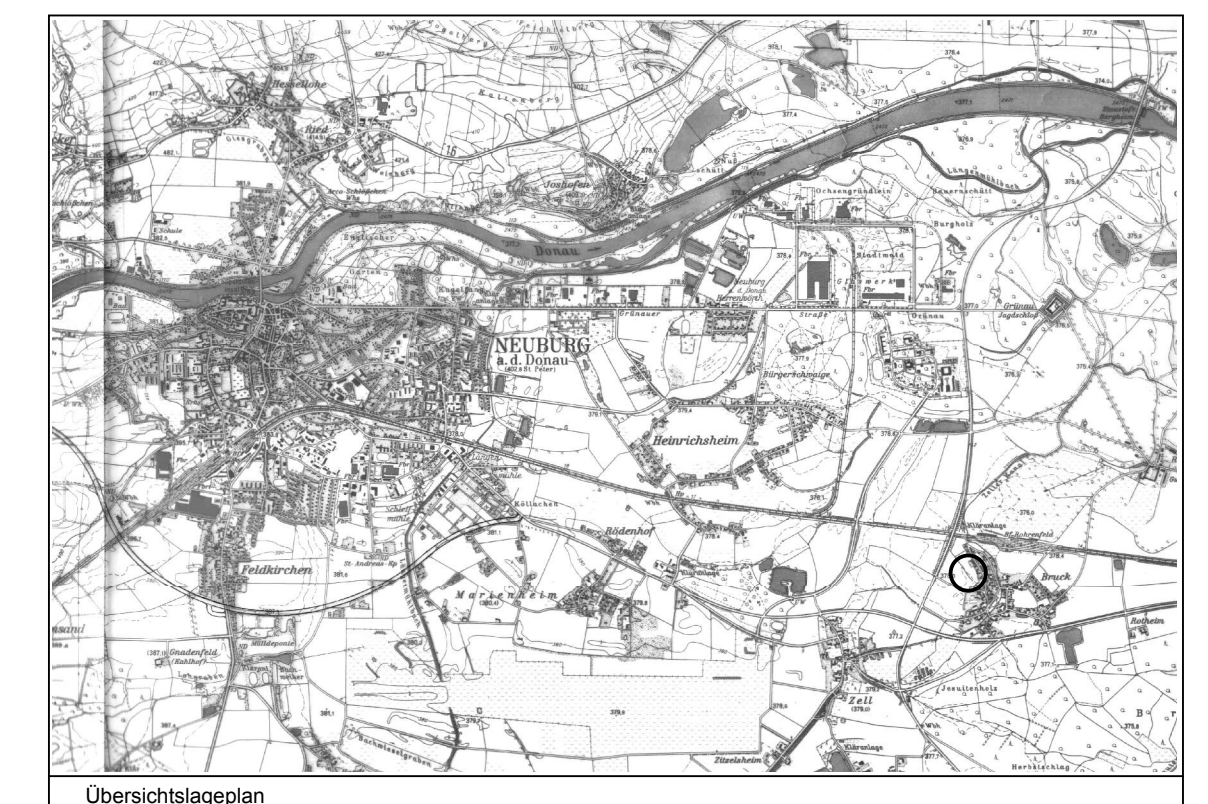
Neuburg an der Donau, .....  
Stadt Neuburg an der Donau

Siegel

Dr. Gmehling  
Oberbürgermeister

## Stadt Neuburg an der Donau

### Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 4-07 "Sondergebiet Photovoltaik Bruck West"



Übersichtsplangeplan

Originalmaßstab : 1 : 1.000

Kartengrundlage : Digitale Flurkarte



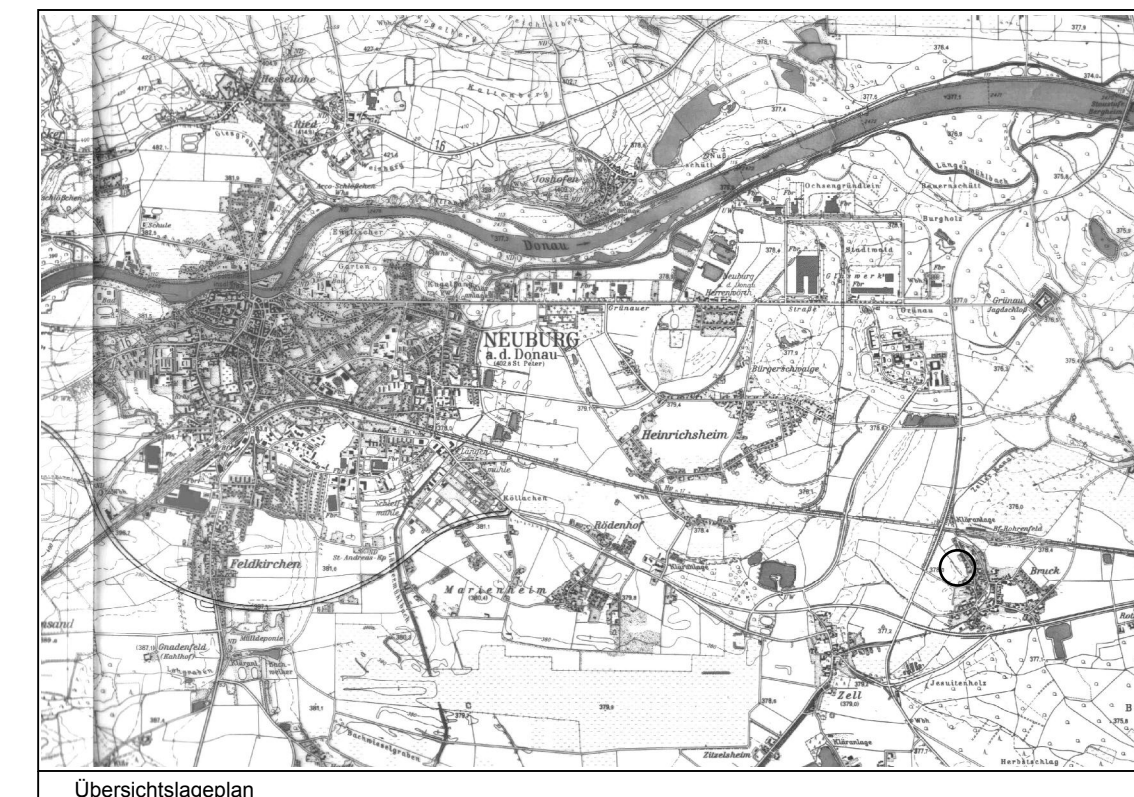
Stadtbauamt Neuburg an der Donau	
Bearbeitet:	09/2008 Huis
Gezeichnet:	09/2008 Vogelsang
Geprüft:	09/2008 Huis
Geändert:	12/2008 Huis/Vogelsang



# Stadt Neuburg an der Donau

## Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan Nr. 4-07

### "Sondergebiet Photovoltaik Bruck West"








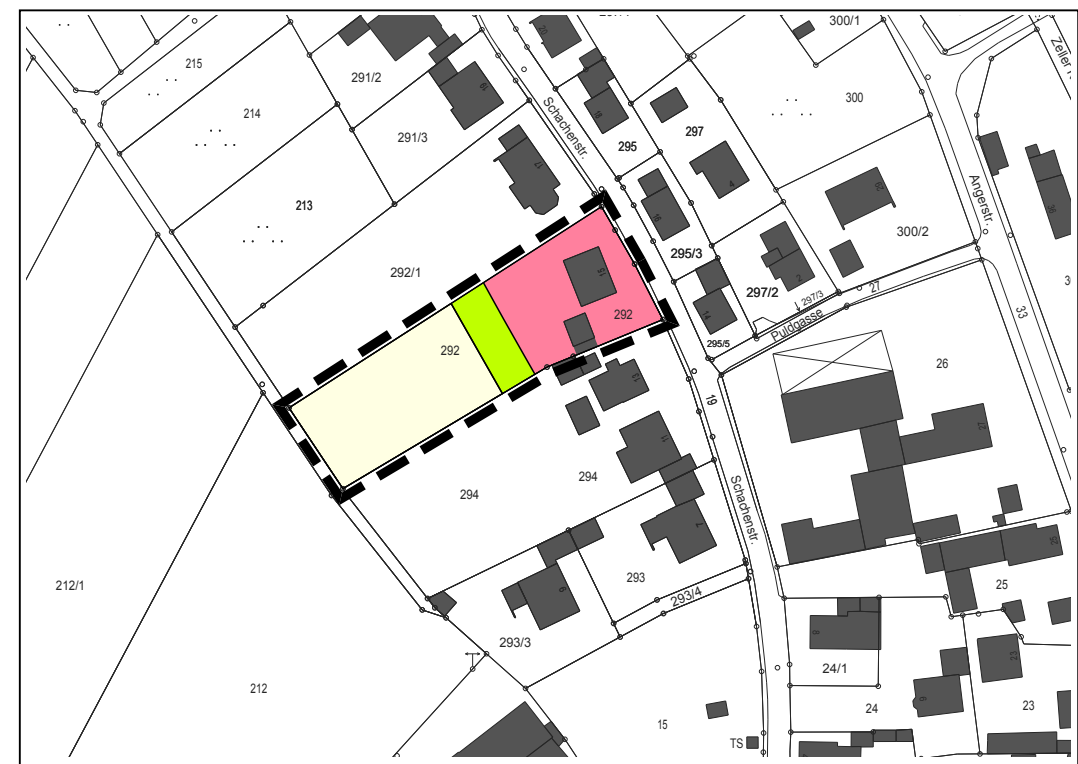
Originalmaßstab : 1 : 2.000  
 Kartengrundlage : Digitale Flurkarte

Stadtbauamt Neuburg an der Donau	
Bearbeitet:	08/2008 Huis
Gezeichnet:	08/2008 Vogelsang
Geprüft:	08/2008 Huis
Geändert:	

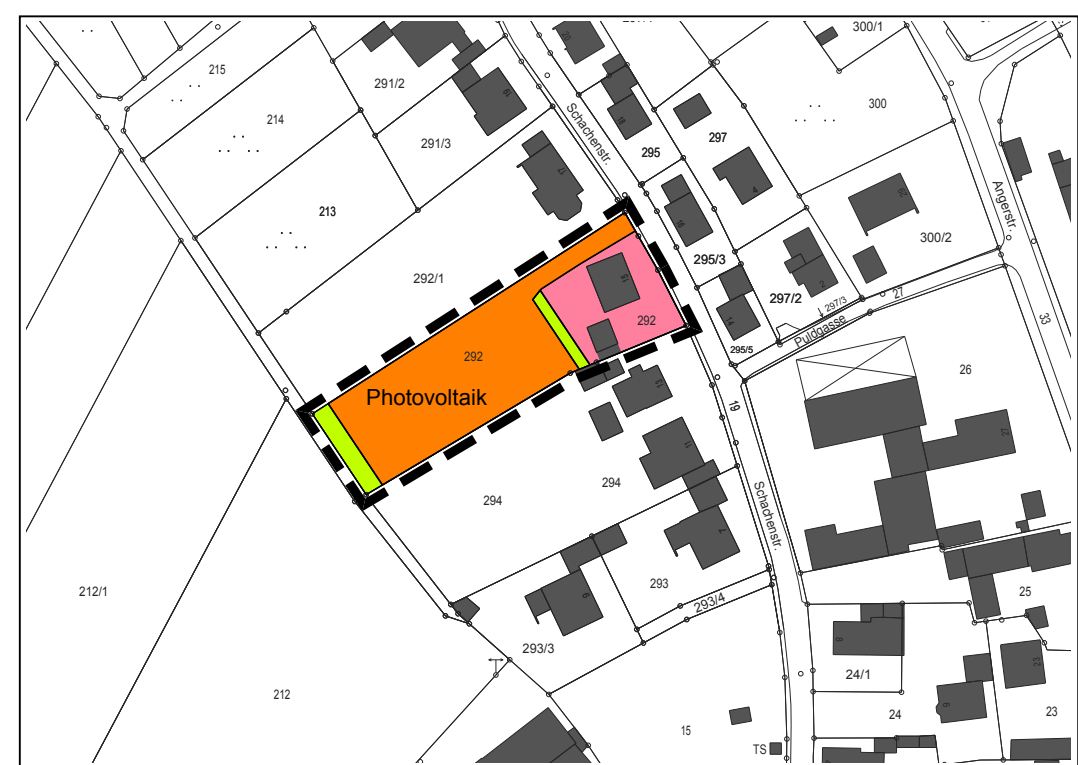
Neuburg an der Donau, 23.09.2008  
 D. Reichstein  
 Dipl.-Ing. (Univ.)  
 Stadtbaumeister

## Zeichenerklärung

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung
-  Wohnbauflächen
-  Sondergebiet
-  Grünflächen
-  Landwirtschaftliche Fläche



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplanänderung

## VERFAHRENSVERMERKE:

- 1) Änderungsbeschluss:  
 am:.....10.06.2008.....Nr.:.....58/2008.....
- 2) Bekanntmachung:  
 am:.....18.06.2008.....Nr.:.....25.....
- 3) Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB:  
 Bekanntmachung im Amtsblatt vom:.....15.10.2008.....Nr.:.....41.....  
 Anhörungsfrist vom:.....16.10.2008.....bis:.....18.11.2008.....
- 4) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:  
 Bekanntmachung im Amtsblatt vom:.....17.12.2008.....Nr.:.....49.....  
 Anhörungsfrist vom:.....29.12.2008.....bis:.....30.01.2009.....
- 5) Feststellungsbeschluss:  
 am:.....03.03.2009.....Nr.:.....12/2009.....
- 6) Vorlage zur Genehmigung bei der Regierung von Oberbayern:  
 Schreiben vom:.....06.03.2009.....
- 7) Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung gemäß § 6 Abs. 1 BauGB durch die Regierung von Oberbayern:  
 Bescheid vom:.....23.04.2009.....Az.:...3-34.1-4621-ND-12-01/09...
- 8) Bekanntmachung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB:  
 Amtsblatt vom:.....Nr.:.....
- 9) Die Flächennutzungsplanänderung ist hiermit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 2 BauGB ist hingewiesen worden.  
 Neuburg an der Donau, den.....  
 Stadt Neuburg an der Donau  
  
 Dr. Gmehling  
 Oberbürgermeister  
 Siegel
- 10) Die Regierung von Oberbayern hat die Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid vom:.....Az:.....gemäß § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.  
 München,..... Siegel

# Flächennutzungsplanänderung Bebauungs- und Grünordnungsplan

Nr. 4-07 (2)

**Sondergebiet Photovoltaik Bruck West**

## Begründung und Umweltbericht



Planung: Stadt Neuburg a.d. Donau  
Sachgebiet Bauleitplanung  
Gertrud Huis (Dipl.-Geogr.)

Neuburg a.d. Donau, den 10.12.2008

# INHALT

## **BEGRÜNDUNG**

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Vorgaben übergeordneter Planungen und Gesetze
3. Ziel, Zweck und Inhalt der Planungen
4. Erschließung und Anschluss an das öffentliche Stromnetz
5. Inhalt und Ziele der Grünordnung

---

## **UMWELTBERICHT**

1. Inhalte und Ziele
  - 1.1 Flächennutzungsplanänderung
  - 1.2 Bebauungsplan
  - 1.3 Umweltrelevante Ziele der Fachgesetze und Fachpläne
2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)
  - 3.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter
    - Schutzgut Tiere und Pflanzen
    - Schutzgut Boden und Wasser
    - Schutzgut Landschaft
  - 3.2 Ausgleich
4. Alternative Planungsmöglichkeiten
5. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
6. Zusammenfassende Erklärung



# BEGRÜNDUNG

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Stadtrat fasste am 10.06.2008 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Photovoltaik Bruck West“ und paralleler Änderung des Flächennutzungsplans.

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Rand des Stadtteils Bruck. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche der Flur-Nr. 292, Gem. Bruck in der Größe von 1.993 m<sup>2</sup> und geht hier über den Geltungsbereich der **seit 1978 bestehenden Innenbereichssatzung Bruck** hinaus in den planungsrechtlichen Außenbereich.

## 2. Vorgaben übergeordneter Planungen und Gesetze

### Landesentwicklungsprogramm 2006:

Laut Grundsatz des LEP Teil B V, Kap. 3.6 „Erneuerbare Energien“ soll die Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien verstärkt werden.

### Regionalplan Region 10:

Der Regionalplan der Region Ingolstadt (10) enthält keine Aussagen zur Nutzung regenerativer Energien und Photovoltaik-Anlagen. Für das Planungsgebiet sind keine das Vorhaben einschränkende Festsetzungen enthalten.

### Flächennutzungsplan (FNP):

Das Planungsgebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst Wohnbaufläche im Osten, Ortsrandeingrünung und die anschließende Landwirtschaftsfläche.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Stand: 07.06.06)

### **Denkmalschutzgesetz:**

Das Planungsgebiet befindet sich in folgendem Bodendenkmal: Inv.Nr. D-1-7233-0205: „**Siedlungsspuren und vermutlich viereckiges Grabenwerk unbekannter Zeitstellung im Luftbild**“.

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und **Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken**. Es wird seitens des LfD darauf hingewiesen, dass der Baumaßnahme eventuell vorgeschaltete Untersuchungen des Denkmalschutzes einen größeren Umfang annehmen können, die eine längere Planungsphase erfordern. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme zur Klärung von Organisationsfragen ist in diesem Bereich anzuraten. Die Auflistung der Nebenbestimmungen bei zulässiger Überplanung der Bodendenkmäler ist bereits auf dem Textteil des Plans unter B. Hinweise aufgenommen.

### **Luftverkehrsgesetz:**

Das Planungsgebiet liegt in der Lärmschutzzone 2 und im Bauschutzbereich des Flugplatzes Neuburg-Zell (siehe B. Hinweise auf der Plandarstellung). Dadurch ergab sich eine Festsetzung der baulichen Obergrenze der Modulreihen oder Teilen der Anlage auf 380,00 m ü.NN.

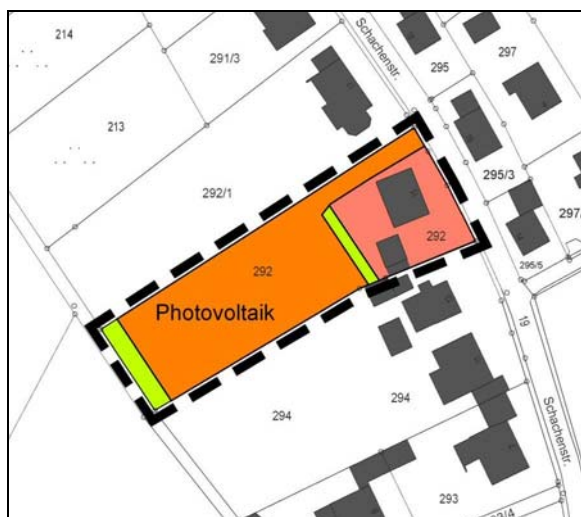
### 3. Ziel, Zweck und Inhalt der Planungen

Ziel der Planung ist es, die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaik-Anlage im Stadtteil Bruck am westlichen Ortsrand zu ermöglichen.

Da diese Anlage bauplanungsrechtlich Außenbereichsflächen umfasst, und Photovoltaikanlagen, im Gegensatz zu Vorhaben, die der Wind- und Wasserenergienutzung dienen (§ 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB), vom Gesetzgeber nicht ausdrücklich in den Kreis privilegierter Vorhaben aufgenommen wurden, ist für diese eine gemeindliche Bauleitplanung erforderlich. Auch die ausschließliche Eignung von Außenbereichsflächen für Photovoltaik (§ 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) ist nicht gegeben und auch keine Zulässigkeit als sonstiges Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB), da hier durch die Abweichung von den Darstellungen im FNP eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange anzunehmen ist, so dass die Durchführung der vorliegenden Bauleitplanverfahren (Bebauungsplanaufstellung und Änderung des Flächennutzungsplans) gemäß Baugesetzbuch erforderlich ist. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

#### **Flächennutzungsplanänderung:**

Durch die Planung ändern sich im FNP nun Landwirtschaftsflächen und ein Teil der Ortsrandeingrünung in eine Sondergebietsfläche Photovoltaik. Die ehemals breite Ortsrandeingrünung splittet sich nun auf in einen (Trenn-) Grünstreifen der PV-Anlage zur Wohnbaufläche und eine die PV-Anlage abschließende Ortsrandeingrünung im Westen.

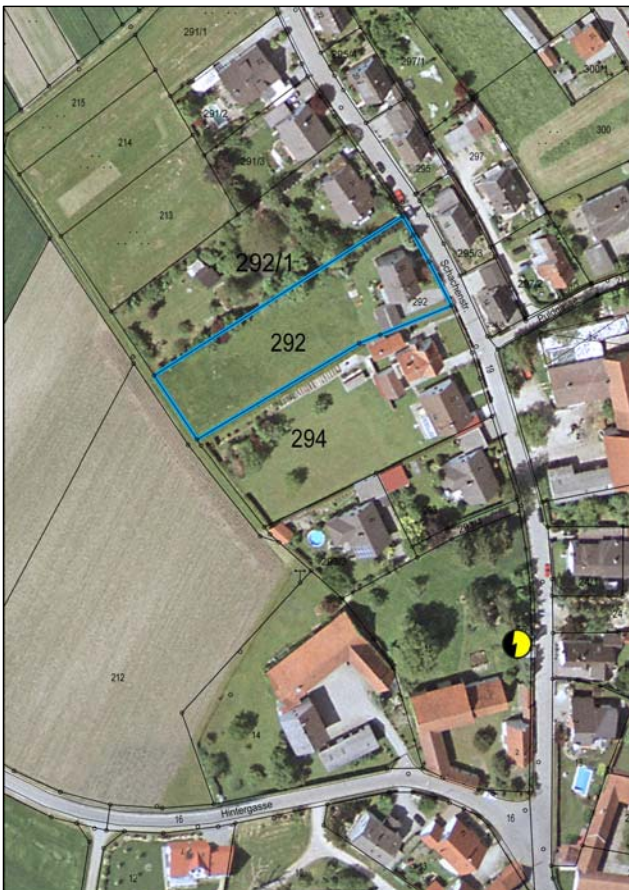


Auf eine seitliche Eingrünung wurde in der FNP-Darstellung verzichtet, da eine weitere Bepflanzung die Effizienz der Anlage zu stark beeinträchtigen würde.

FNP-Änderung



Die im Außenbereich an das künftige Sondergebiet angrenzende Nutzung ist laut rechtsgültigem FNP landwirtschaftliche Nutzfläche.



Faktisch sind die Nachbarflächen im Süden (Fl.-Nr. 292/1) und Norden (Fl.-Nr. 294) eingezäunt und werden als Gärten genutzt, weshalb ein südliche und nördliche Eingrünung auch aus landschaftsgestalterischen Gründen nicht mehr als erforderlich betrachtet wird.





Ansicht der geplanten Sondergebietsfläche von SW.

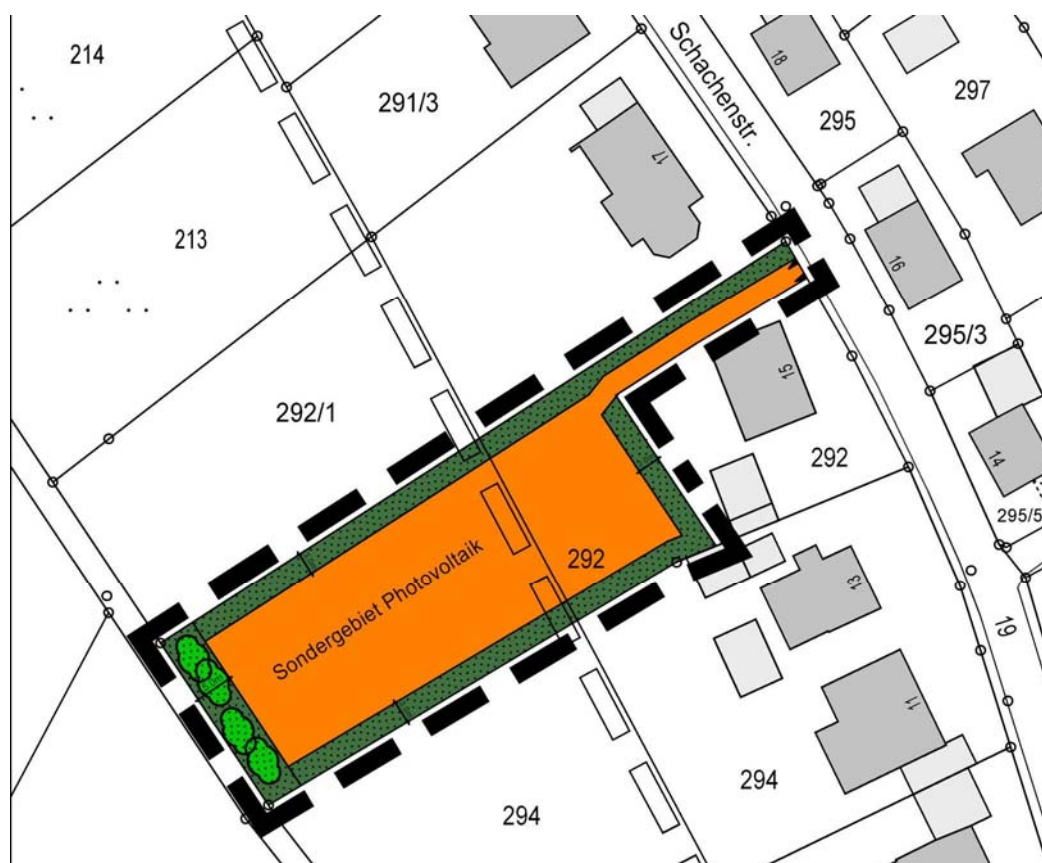


Südliches Nachbargrundstück (Fl.-Nr. 294, Gem. Bruck)



Zudem ist bereits beim übernächsten Grundstück im Süden (Fl.-Nr. 293/3, Gem.Bruck) eine Bebauung in der Tiefe der Sondergebietsfläche erfolgt (siehe den Planungsbereich umgebenden Lageplan). Eine langfristige Rücknahme der Gartennutzung auf den unmittelbar angrenzenden Nachbarflächen zugunsten einer offenen Landwirtschaftsnutzung ist daher nicht anzunehmen.

### **Bebauungsplaninhalte und Beschreibung der Anlage/ der Sondergebietsnutzung:**



#### **Bebauungsplan-Darstellung**

- Die **Fläche** für die PV-Freianlage (incl. Abstandsflächen bzw. 3 m breiten randlichen Grünstreifen) umfasst rd. **1.625 m<sup>2</sup>**.
- Es werden 480 Module jeweils paarweise übereinander gestellt, so dass eine **Gesamtkonstruktionshöhe von 2,50 m über Gelände** (Fundamentstreifen werden in den Boden verlegt) nicht überschritten wird. Insgesamt werden 4 Modul-Reihen aufgestellt. Laut Angaben des Betreibers ist nach derzeitigem Stand der Technik von einer Gesamtleistung der Anlage von ca. 105 kwp auszugehen. Dieser Wert kann auch höher ausfallen, da die Entwicklung (auch die preisliche) derzeit sehr schnell fortschreitet und ggf. bei Planreife bereits wieder leistungsfähigere Module zum Einsatz kommen.
- Der **Abstand zu den Nachbargrundstücken** wird auf 3 m festgelegt und im Bebauungsplan als Grünstreifen ohne Pflanzauflage dargestellt.



- Die Wehrbereichsverwaltung Süd wurde wegen der **Lage des Projekts in der Baubeschränkungszone** schon vorab gehört, um zu klären, ob eine derartige Anlage aufgrund eventueller Blendwirkungen gegenüber dem Nato-Flugplatz und ggf. anderer Störwirkungen hier überhaupt Aussicht auf Realisierung hat. Seitens der Standortverwaltung wurde dabei die **absolute Höhe der Module auf 380,00 ü. NN** begrenzt. Da das natürliche Gelände hier zwischen ca. 377,20 m ü.NN (O) und ca. 377,90 m ü. NN (W) liegt, muss damit im westlichen Bereich geringfügig abgegraben werden.
- Die **Zufahrt** zur PV-Anlage soll über die Schachenstraße erfolgen.
- Im Bebauungsplan wird für diese Anlage nur ein **Baurecht auf Zeit** (§ 9 Abs. 2) geregelt. Hier soll eine **Rückbauregelung** getroffen werden, d.h. dass bei Aufgabe der Nutzung der PV-Anlage, die Anlagenteile wieder demontiert und abgetragen werden müssen, um die trotz der Eingrünungsmaßnahmen bestehende Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes wieder aufzuheben. Auch die **Folgenutzung** der Flächen soll lt. BauGB dabei festgesetzt werden: Hier bietet sich wieder die ursprüngliche Nutzung als Wiese an. Mit dieser Folgenutzung ist eine Wiederaufbringung von Mutterboden gewährleistet.

Rückbauverpflichtungen können in der Praxis jedoch finanzielle Probleme aufwerfen. Daher wird die Rückbauverpflichtung durch eine Grundschedeintragung und geeignete Vertragsvereinbarung (städtebaulicher Vertrag) abgesichert.

- **Ökologische Ausgleichsfläche**: Der Antragsteller konnte im Laufe des bisherigen Verfahrens keine geeignete Fläche für ökologische Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stellen, weshalb er sich letztlich mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt vertraglich (Vereinbarung vom 01.12.2008) auf eine Ausgleichszahlung in den Bayerischen Naturschutzfonds einigte, die vor Bauantragstellung bzw. letztlich vor Erteilung einer Baugenehmigung zu erbringen ist.
- **Lichtreflexionen** auf benachbarte Wohngebäude und **Blendwirkungen** der Module auf Verkehrsteilnehmer sind auszuschließen. Dieser rechnerische Nachweis soll mit dem Bauantrag erbracht werden.
- **Werbeanlagen**- auch geringer Größe- wurden zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes ausgeschlossen.
- Ein Trafo- oder Wechselrichtergebäude wird nach Angaben des Betreibers voraussichtlich auf dem bestehenden Wohngrundstück an der Schachenstraße – also außerhalb des Sondergebiets und auch des Planungsgebiets- erstellt. Dennoch soll sichergestellt werden, dass mögliche **Geräuschemissionen aus Betriebsteilen** nicht die im Bereich des nächstgelegenen Wohnhauses zulässigen Immissionsrichtwerte von tagsüber 55 dB(A) (= Orientierungswert der DIN 18005) überschreiten. Die auftretenden Geräusche dürfen nicht tonhaltig sein. Der

Nachweis der Einhaltung der Immissionsobergrenzen muss im Zuge des Bauantrags erbracht werden.

#### **4. Erschließung und Anschluss an das öffentliche Stromnetz**

Die **Einspeisungsleistung** liegt nach Angaben des Betreibers bei ca. 105 kWp. Der Betreiber erstellt voraussichtlich auf der straßenseitigen, östlichen Teilfläche der Fl.-Nr. 292, Gem. Bruck, die nach wie vor als Wohnbaufläche dargestellt wird und vom Bebauungsplan nicht mehr erfasst wird, eine Trafostation (ca. 2 m x 3 m Grundfläche und ca. 1,6 m hoch). Insbesondere deren Geräuschimmissionen auf die nächst gelegenen Wohnhäuser sind im Rahmen des Bauantrags zu überprüfen.

#### **5. Inhalt und Ziele der Grünordnung**

Zur Eingliederung in das Landschaftsbild, bzw. um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes hier abzumildern, wird ein 5 m breiter, **außerhalb der Einfriedung** (= 2 m hoher Industriegitterzaun) befindlicher **Ortsrandgrünstreifen** angelegt: Die Bepflanzung soll durch heimische Strauchpflanzung in versetzter Anordnung erfolgen, um nicht den Eindruck einer Hecke entstehen zu lassen. Die Sträucher sollen dauerhaft mindestens eine Höhe von 2 m halten.

Der Übergang zu den südlichen und nördlichen Nachbargärten ist wie unter 3. beschrieben nicht zusätzlich einzugrünen.

Die Trennung von der Wohnbaufläche der Fl.-Nr. 292 im Osten wird durch einen 3m-Grünstreifen vorgenommen. Weitere Pflanzmaßnahmen sollen aus Gründen der Anlageneffizienz nicht vorgenommen werden. Da auch keine besonderen Beeinträchtigungen durch die PV-Anlage für die Wohnnutzung –nach Ausschluss einer Blendwirkung- anzunehmen sind, erscheint keine weitere Bepflanzung im Sinne einer Abschirmung angezeigt.



# UMWELTBERICHT

## 1. Inhalte und Ziele

### 1.1 Flächennutzungsplanänderung

Durch die Ausweisung eines Sondergebiets für Photovoltaik am Ortsrand von Bruck soll die Nutzung einer als Landwirtschaftsfläche zur Erzeugung von erneuerbarer Energie gefördert werden (Umsetzung der Ziele der Landesplanung, siehe LEP 2006). Da die Nutzung mit Photovoltaikmodulen kaum als Beeinträchtigung der Wohnnutzung zu werten ist, ist die fast unmittelbare Nachbarschaft der beiden Nutzungen als verträglich anzusehen. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch eine Ortsrandeingrünung gemildert.

### 1.2 Bebauungsplan

Die überdeckte (=überbaute) Fläche einer Anlage ist die Projektion der Module auf die Horizontale. Bei der vorgesehenen starren Aufstellung in Reihe hat die überdeckte bzw. überbaute Fläche eine Größe von 686,5 m<sup>2</sup>.

Die Fläche des neuen Sondergebiets außerhalb der bestehenden Innenbereichssatzung, für die hier über den Bebauungsplan neues Baurecht geschaffen wird, umfasst (inklusive der randlichen Abstandsgünstreifen) 1.167 m<sup>2</sup>.

Die bauliche Nutzung für eine Photovoltaik-Anlage wird zeitlich befristet: Nach 20 Jahren läuft die finanzielle Förderung durch das EEG aus. Spätestens 25 Jahre aber nach Inkrafttreten des Bebauungsplans muss die PV-Anlage rückgebaut werden innerhalb einer angemessenen Frist (siehe städtebaulicher Vertrag), da diese Anlage - trotz Ortsrandeingrünung - landschaftsbeeinträchtigend wirkt und von dieser auch Signalwirkungen für weitere derartige Anlagen ausgehen könnten. Dieser Rückbau soll über einen städtebaulichen Vertrag mit Hilfe einer Grundschuldeintragung abgesichert werden.

### 1.3 Umweltrelevante Ziele der Fachgesetze und Fachpläne

Auf den im LEP 2006 enthaltenen Grundsatz zur Förderung erneuerbarer Energien wird verwiesen (siehe Begründung, Kap. 2).

## 2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Beurteilung der zu erwartenden Umweltbelange bei.....	
Durchführung der Planung	Nichtdurchführung der Planung
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Verringerung von Düngemiteleinträgen in Boden (und Grundwasser) infolge Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung als Wiese</li> <li>➤ gewisse Artenmehrpotentiale durch Sukzession auf den langsam ausmagernden Standorten</li> <li>➤ Mikroklimatische Veränderung der Standortverhältnisse durch Beschattung und Veränderung des Oberflächenabflusses</li> <li>➤ Zusätzliche Flächenversiegelung (rd. 52 m<sup>2</sup>) mit (geringen) Auswirkungen auf Boden- und Wasserhaushalt</li> <li>➤ begrenzte (durch die eigene Ortsrandeingrünung und die vorhandene Einfriedung und Eingrünung der benachbarten Grundstücke) Veränderung des Ortsrand- und Landschaftsbildes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Kaum Veränderungen des gegenwärtigen Zustands zu erwarten. Weiterhin landwirtschaftliche Nutzung als Wiese und damit weiterhin: <ul style="list-style-type: none"> <li>• gewisse Düngemiteleinträge in Boden (und Grundwasser)</li> <li>• geringere Artenvielfalt</li> <li>• geringe Strukturvielfalt</li> <li>• insgesamt relativ geringe ökologische Qualität</li> </ul> </li> </ul>

## 3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

Maßnahme zur **Eingriffsminimierung/-vermeidung** war zu allererst die Begrenzung der überbaubaren Flächen über die Darstellung der randlichen Grünstreifen (mit und ohne) Bepflanzung.

Auch die Vorgabe für Zufahrten und Bewirtschaftungswege, diese nur in wasserdurchlässiger Ausführung zuzulassen, ist als Maßnahme zur **Verringerung des Eingriffs** zu werten.



Im Bebauungsplan ist eine **Rückbauregelung** getroffen, d.h. dass nach 25 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans die Anlagenteile wieder demontiert und abgetragen werden müssen, um die Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes wieder aufzuheben. Da derzeit keine Langzeit-Erfahrungen über die Lebensdauer von PV-Modulen vorliegen, wurde der Zeitraum von 25 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans als Frist für die Demontage festgesetzt. Über eine Verlängerung des Betriebs kann jedoch über eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans und einer entsprechenden Vertragsänderung gegebenenfalls dann entschieden werden.

Auch die **Folgenutzung** der Flächen wurde im Bebauungsplan festgesetzt: Hier ist wieder die Nutzung wie vor dem Eingriff, als Wiese, vorgesehen. Damit ist auch gewährleistet, dass der vorher z.T. abgeschobene Mutterboden (wegen der Höhenbegrenzung durch die Luftfahrtbehörde) wieder aufgebracht wird.

Die erforderliche **ökologische Ausgleichsfläche** wurde nach Maßgabe der Unteren Naturschutzbehörde auf etwa 1/3 der Eingriffsfläche, genau 380 m<sup>2</sup> angesetzt. Die Eingriffsfläche umfasst die Teilfläche der Fl.-Nr. 292 außerhalb der bestehenden Innenbereichssatzung (inklusive der randlichen Abstandsgrünstreifen) mit 1.167 m<sup>2</sup>. Da der Betreiber selbst keine Flächen für den Ausgleich zur Verfügung stellen konnte, vereinbarte die Untere Naturschutzbehörde zwischenzeitlich vertraglich (schriftliche Vereinbarung vom 01.12.2008) eine Ausgleichszahlung für Ausgleichsmaßnahmen für eine Fläche von 380 m<sup>2</sup>, die der Betreiber vor Bauantragstellung auf das Konto des Bayerischen Naturschutzfonds zu begleichen hat.

### **3.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

#### **▪ Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Da keine schützenswerten Tier- und Pflanzenarten auf der derzeitigen Wirtschaftswiese vorhanden sind, wurden keine besonderen Vermeidungsmaßnahmen ergriffen, zumal die neuen Standortverhältnisse (nährstoffärmere und feuchte- bzw. trockenheitsextremere Verhältnisse) eher eine Zunahme der Artenvielfalt erwarten lassen.

#### **▪ Schutzgut Boden und Wasser**

Durch die Begrenzung der Bodenversiegelung (siehe Satzung 3.1 und 5.2) und der breitflächigen Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone (siehe Satzung, Punkt 5.2 und 5.3) soll der möglichst große Erhalt von ungestörtem Boden- und Wasserhaushalt erreicht werden.

## ▪ **Schutzgut Landschaft**

Die Limitierung der Bauhöhen auf 380m ü.NN bedeutet auch eine gewisse Vermeidungsmaßnahme für den Eingriff in das Landschaftsbild. Die Module sind dadurch über die Ortsrandeingrünung besser zu verdecken.

### **3.2 Ausgleich**

Der Ausgleich wurde von Seiten der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde auf 380 m<sup>2</sup> festgelegt, der nunmehr als Ausgleichszahlung zu erfolgen hat. Wird diese Ausgleichszahlung nicht geleistet, entsteht kein Baurecht, da ein unabdingbarer Teil des Bebauungsplans, sprich der ökologische Ausgleich für den Eingriff, nicht erfüllt ist.

## **4. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Da der Grundstückseigentümer diese Anlagenerstellung für die Flurstücke in seinem Eigentum beantragte, ergeben sich keine alternativen Standorte. Auch für die Planung ergeben sich keine Alternativen ohne die Effizienz der Anlage zu beeinträchtigen.

## **5. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Konkrete Einzelmaßnahmen sind durch die Ausgleichsbetragentrichtung an den Bayerischen Naturschutzfonds nicht benennbar.

## **6. Zusammenfassende Erklärung**

### **6.1 Natur- und Landschaftsschutz**

Den Forderungen aus Sicht des Landschaftsschutzes wurde durch die 5m breite Eingrünung am Ortsrand außerhalb der Einzäunung entsprochen.

Weiterhin wurde nach Vorgabe der Unteren Naturschutzbehörde der Ausgleichsflächenbedarf von 1/3 der Bruttofläche für die Anlage (außerhalb des Geltungsbereichs der Innenbereichssatzung) angesetzt, was ca. 380 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche bei Aufwertung um eine Stufe entsprach. Da der Antragsteller selbst keine entsprechende Fläche zur Verfügung stellen konnte, wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde die Zahlung eines Ausgleichsbetrags vertraglich vereinbart, die im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu leisten ist.

Die Befürchtungen des Landesbund für Vogelschutz bezüglich einer möglichen Fällung höherer Bäume in den benachbarten Gärten konnten ausgeräumt werden durch den Hinweis auf die bestehende Baumschutzverordnung der Stadt Neuburg.

Der Schutz des Mutterbodens der vom Bund Naturschutz ins Feld geführt wurde bei der erforderlichen Geländetieferlegung für die Anlage (siehe 6.4. Militärflugplatz Neuburg-Zell) wurde durch die Festschreibung der Folgenutzung bei Aufgabe der Photovoltaik-Nutzung wiederum als landwirtschaftliche Nutzfläche gewährleistet.

## **6.2 Immissionsschutz**

Von Seiten der Unteren Immissionsschutzbehörde und auch des Staatlichen Bauamts wurden Bedenken hinsichtlich der Blendwirkung geäußert. Nach Angaben der Hersteller/ des Antragstellers wird schon aus Gründen der Maximierung der Energieausbeute auf eine möglichst geringe Reflexion der Module geachtet. Letztlich wurde in die Bebauungsplan-Festsetzungen aufgenommen, dass der Antragsteller im Zuge des Bauantrags den Nachweis zu erbringen hat, dass weder in den Nachbargebäuden, noch auf den nächstgelegenen Staats- und Bundesstraßen Blendwirkungen eintreten.

Ein weiterer Aspekt hinsichtlich des Immissionsschutzes war das für die Anlage erforderliche Trafo- bzw. Wechselrichtergebäude. Die Immissionsschutzbehörde forderte, dass keine Geräuschimmissionen von Betriebsteilen die zulässigen Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tagsüber überschreiten und die auftretenden Geräusche nicht tonhaltig sind. Der Ausschluss dieser Immissionen wurde ebenfalls in der Bebauungsplansatzung übernommen und muss nun vom Antragsteller im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden.

## **6.3 Bodendenkmäler**

Im Zuge der Trägeranhörung wurde die Stadt auf die Neuausweisung der Bodendenkmäler im Stadtgebiet vom Landesamt für Denkmalpflege aufmerksam gemacht. Der gesamte Außenbereichsteil des Planungsgrundstücks ist dabei in einem neuen Bodendenkmal enthalten. Bei Erdarbeiten, ja schon bei Abtrag des Oberbodens, ist hier das Landesamt für Denkmalpflege hinzuzuziehen und etwaige erforderliche Ausgrabungen durch das Landesamt sind vom Eigentümer zu bezahlen. Diese Hinweise bei Überplanung von Bodendenkmalflächen wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und werden im Rahmen der Baugenehmigung umgesetzt.

## **6.4 Militärflugplatz Neuburg-Zell**

Die für den Militärflugplatz zuständige Luftfahrtbehörde (Wehrbereichsverwaltung Süd) wurde bereits im Vorfeld der Planungen beteiligt, um eventuelle grundsätzliche Hindernisse für eine derartige Anlage abzuklären.

Dabei ergaben sich Höhenbegrenzungen für die Modulreihen. Nach Aufnahme der Geländehöhen stellte sich heraus, dass ein Teil des Geländes um ca. 0,5 m abgegraben werden muss für die Aufstellung der Module, die mitsamt Sockel eine Konstruktionshöhe von 2,50 m über Gelände erreichen. Die Betonsockel der Modultische müssen dabei unter die Geländeoberfläche verlegt werden.

## **6.5 Oberflächenwasser-/Grundwasserschutz**

Die breitflächige Versickerung der Niederschläge über die belebte Bodenzone war ein Anliegen des Wasserwirtschaftsamtes, das durch die Beschränkung der Flächenversiegelung über das Maß der baulichen Nutzung gewährleistet werden konnte und die Vorgabe, dass sämtliche -über



die Grundmaße der Betonsockel hinausgehende - Flächenversiegelungen (gemeint sind v.a. Wege, Zufahrten) in sickerfähiger Ausführung herzustellen sind.

**Neuburg a.d. Donau, den**

**Stadt Neuburg a.d. Donau**

**Dr. Gmehling**

**Oberbürgermeister**