



1 PLANZEICHNUNG
Maßstab 1 :1.000
 Kartengrundlage:
 Digitale Flurkarte (ALKIS) 2017
 Bestand an Straßen, Gewässern,
 Gehölzen digitalisiert aus Orthophotos
 Hrsrg.: Bayer. Vermessungsverwaltung

- 5 VERFAHRENSVERMERKE**
- Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 12.09.2018. Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses am 24.10.2018.
 - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) mit Planfassung vom 07.11.2018 in der Zeit vom 06.12.2018 bis 18.01.2019.
 - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) mit Planfassung vom 07.11.2018 und Schreiben vom 26.11.2018 und Fristsetzung bis zum 18.01.2019.
 - Öffentliche Auslegung der Bebauungsplanänderung (§ 3 Abs. 2 BauGB) mit Planfassung vom 14.03.2019 in der Zeit vom 25.04.2019 bis 04.06.2019.
 - Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) mit Planfassung vom 14.03.2019, Schreiben vom 10.04.2019 und Fristsetzung bis zum 04.06.2019.
 - Beschlussfassung der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) am2019.
 - Ausfertigung der Bebauungsplanänderung
 Neuburg, (Siegel)
 (Dr. Gmehling, Oberbürgermeister)
 - Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der Bebauungsplanänderung (§ 10 Abs. 3 BauGB) am Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB und auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes wurde hingewiesen.
 Neuburg, (Siegel)
 (Dr. Gmehling, Oberbürgermeister)

- 2 ZEICHENERKLÄRUNG**
- a) für die Festsetzungen durch Planzeichen**
- Art der baulichen Nutzung
 Sonstiges Sondergebiet "PV-Freiflächenanlage" (gem. § 11 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung
 17.445 m² 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
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- b) für die Nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise**
- Flurgrenzen, Flurstücksnummer; Flächennutzung angrenzend
 Flurgrenzen, Flurstücksnummer; Flächennutzung angrenzend
 - Bestehende Gehölze, außerhalb Geltungsbereich
 Bestehende Gehölze, außerhalb Geltungsbereich
 - Bestehende Fließgewässer, außerhalb Geltungsbereich
 Bestehende Fließgewässer, außerhalb Geltungsbereich
 - Bestehende Eisenbahnlinie, außerhalb Geltungsbereich
 Bestehende Eisenbahnlinie, außerhalb Geltungsbereich
 - Abgrenzung derzeit förderfähige Kulisse (gem. aktuellem EEG, vgl. Einschrieb): 100m-Korridor an Bahnlinie bzw. 2km-Abstand zu zuletzt realisierter PV-Anlage
 Abgrenzung derzeit förderfähige Kulisse (gem. aktuellem EEG, vgl. Einschrieb): 100m-Korridor an Bahnlinie bzw. 2km-Abstand zu zuletzt realisierter PV-Anlage
 - Bodenkennlinie (Abgrenzung, Objektnummer)
 hier: Körpergrab der frühen Latènezeit, nachqualifiziert (gem. Bayernatlas Denkmal)
 Bodenkennlinie (Abgrenzung, Objektnummer)
 hier: Körpergrab der frühen Latènezeit, nachqualifiziert (gem. Bayernatlas Denkmal)
 - Zufahrt (vorgeschlagener Standort)
 Zufahrt (vorgeschlagener Standort)
 - Einfriedung (vorgeschlagener Verlauf)
 Einfriedung (vorgeschlagener Verlauf)
 - Bauabschnitte (Grenze, Bezeichnung)
 Bauabschnitte (Grenze, Bezeichnung)
 - Grünweg
 Grünweg
 - Bemaßung [m]
 Bemaßung [m]
 - Arntlich kartierter Biotop mit Objektnummer
 Arntlich kartierter Biotop mit Objektnummer

3 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Stadt Neuburg a.d. Donau erlässt auf Grund der §§ 2, 9 und 10 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), 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

2. 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, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Dem Bebauungsplan ist die Begründung und der Umweltbericht vom beigefügt.
 Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung - 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**
 2.1 Im Geltungsbereich wird ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ zur Nutzung der Sonnenenergie festgesetzt.
 2.2 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 19° - 23° aufzustellen.
 2.3 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**
 3.1 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 32 m² zulässig. Zulässig sind insgesamt 2 Gebäude mit einer Grundfläche von jeweils maximal 4,0 m x 4,0 m. Die Gebäude sind mit Flachdach auszuführen.
 3.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO ist nicht zulässig.
 3.3 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**
 4.1 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 Golplatz Heinrichsheim“ wieder in Kraft.

- Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
 5.1 Die Einordnung eines zur Wartung nutzbaren, als Grünweg ausgebauten Weges bis zu einer max. Breite von 3 m ist auch außerhalb des Bauraums zulässig.
- Geländegestaltung**
 6.1 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.
 6.2 Übergänge zwischen Abgrabungen bzw. Aufschüttungen und dem natürlichen Gelände sind als Böschungen zu gestalten.
- Wasserhaushalt**
 7.1 Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs breitflächig zu versickern.
 7.2 Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zuungunsten umliegender Grundstücke verlagert oder beschleunigt werden.
- Grünordnung**
 8.1 Die Oberflächen, die für die Aufstellung baulicher Anlagen für die Sonnenenergienutzung 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).
 8.2 Die randlichen Grünflächen sind, sofern sie nicht als Pflanzflächen vorgesehen sind, ebenfalls als Extensivgrünland zu entwickeln.
 8.3 Die südliche Grenze des Geltungsbereichs ist 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 Textkästen).
 Für den Fall, dass nur der erste Bauabschnitt realisiert wird, sind die mit PV-Anlagen überstellten Bauflächen einschließlich Einfriedung spätestens in der Vegetationsperiode 2 Jahre nach Inbetriebnahme des 1. Bauabschnitts auch an ihrer Ostseite durch eine Bepflanzung gemäß den zuletzt genannten Vorgaben einzugrünen.
 8.4 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.
 8.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Die o.g. Wiesenflächen sind sich mit einer standortgemäßen Kräutermischung (d.h. Kräuteranteil mind. 30%) 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 Bahndamms) aufzubringen.
 Im ersten Jahr nach der Ansaat ggf. auflaufende störende Beikräuter sind durch zusätzliche Schröpfungsschnitte zu beseitigen. Zur Aushagerung 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 Mitte Juni, ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen, das Mähgut ist weiterhin aus der Fläche abzuführen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet.
 Die o.g. Entwicklungsmaßnahmen sind unabhängig vom Zubau der Photovoltaikanlagen in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung des 1. Bauabschnitts durchzuführen.

Für mindestens 20 % der Module ist das abfließende Niederschlagswasser so zu sammeln, dass mind. 4 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 möglichst vegetationsfrei zu halten und zur Freihaltung vor Freisiedeln alle zwei Jahre im Herbst oder Winter zu erneuern.
 8.6 Ansonsten sind die Pflanzarbeiten spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahmen im jeweiligen Bauabschnitt vorzunehmen.
 8.7 vgl. untenstehenden Textkästen

9. Einfriedung
 9.1 Die maximal zulässige Höhe der Einfriedung einschließlich Übersteigerungsschutz beträgt 2,20 m gemessen über der Geländeoberkante.
 9.2 Zulässig sind nur Zaune aus Drahtgeflecht (ummantelter) Maschendraht, Wildschutz- oder Weidzaun). Als mögliche Farben sind ausschließlich grau oder grün gestattet.
 9.3 Sockel sind nicht zulässig. Zur Durchlässigkeit der Einfriedung für Kleinsäuger ist eine Bodenfreiheit von 15-20 cm (gemessen zwischen Unterkante Einfriedung und Geländeoberkante) zu gewährleisten.
 9.4 Die Einfriedung kann außerhalb der überbaubaren Grundfläche errichtet werden. An den Außenrändern des Planungsbereichs 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 Wildschutzzäune, die das Aufwachsen der Pflanzungen sicherstellen.

10. Werbeanlagen / Beleuchtung
 10.1 Es sind ausschließlich unbeleuchtete Werbeanlagen bis zu einer maximalen Größe von 1 m² am Eingangstor zur Anlage zulässig.
 10.2 Am Eingangstor ist ein Hinweis anzubringen, auf dem für den Fall von Störungen oder Bränden ein zuständiger Ansprechpartner benannt wird.
 10.3 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 Pflanzware zulässig. Soweit erforderlich ist für Schutz gegen Verbiss (Wild, Biber) zu sorgen.
 Sträucher zur Eingrünung
 Pflanzqualität: v.Str 60/100
 Berberis vulgaris Berberitze
 Cotinus macedonica Körneldorke
 Corylus avellana Hasel
 Crataegus spec. Ein-/zweigflügeliger Weißdorn
 Fraxinus excelsior Faulbaum
 Ligustrum vulgare Liguster
 Lonicera xylosteum Heckenkräuse
 Prunus padus Schlehe
 Prunus spinosa Heckenrose
 Rosa spec. Heimeische Strauchrose
 Rhamnus catharticus Kreuzdorn
 Salix aurita Ocherweide
 Salix cinerea Grauweide
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 Viburnum lantana Wolliger Schneeball

4 HINWEISE/ NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Bauabschnitte
 Auf den dargestellten Bauflächen sollen Freiflächen-Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von 1.500 kWp errichtet werden. Die Aufstellung ist in zwei Bauabschnitten geplant, beginnend mit BA1 im Westen des Geltungsbereichs (vgl. Planzeichnung). Der zweite, östliche Bauabschnitt (BA2) soll gemäß den Förderrichtlinien des derzeit geltenden EEG zwei Jahre nach dem ersten realisiert werden.

2. Verkehrsanbindung
 Die Verkehrsanbindung erfolgt über einen gemeindeeigenen Flurweg (Fl.Nr.1429 bzw. 1423 Gemarkung Zell) in südöstlicher Richtung zur Alarstraße.

3. Energie
 Der über die Photovoltaik-Anlagen gewonnene Strom wird über eine neu zu errichtende, unterirdische Kabeltrasse (Erkabel) 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.

4. 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 freibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eigentümer, dinglich Verfügbare 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.

5. Schutz amtlich kartierter Biotops
 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.

6. Altlasten
 Für das Planungsgebiet liegen derzeit keine Kenntnisse über Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich dennoch im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht ergeben, sind das Landratsamt Neuburg-Schrobenuhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt unverzüglich zu informieren.

7. Landwirtschaft
 Es ist damit zu rechnen, dass die ordnungsgemäße Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen mit Staubemissionen und Steinschlag verbunden ist.

8. 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:
2. Vorhabenbezogene Änderung
„Sondergebiet PV-Freiflächenanlage“



PLANZEICHNUNG
 FASSUNG VOM 14.03.2019, MIT REDAKTIONELLEN ERGÄNZUNGEN VOM 15.07.2019

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

PLANUNGSTRÄGER:
 STADT NEUBURG AN DER DONAU
 AMALIENSTRASSE 54
 86633 NEUBURG AN DER DONAU
 TEL.: 08431 55-0