

- ### 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 14.03.2019 mit redakt. Ergänzungen vom 15.07.2019 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) am 15.07.2019.
  - Ausfertigung der Bebauungsplanänderung
- Neuburg, ..... (Siegel) ..... (Dr. Gmeihling, Oberbürgermeister)
- Neuburg, ..... (Siegel) ..... (Dr. Gmeihling, Oberbürgermeister)

- ### 2 ZEICHENERKLÄRUNG
- #### a) für die Festsetzungen durch Planzeichen
- Art der baulichen Nutzung
  - Maß der baulichen Nutzung
  - Fläche Sondergebiet
  - Höhe in m als Höchstmaß OK PV-Anlage über Geländeoberkante, für Gebäude gemäß 3.3: 3,5 m Höchstmaß OK First über Geländeoberkante
  - Bauweise, Baulinien, 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 derzeit förderfähige Kullisse (gem. aktuellem EEG, vgl. Einschrieb): 100m-Korridor an Bahnlinie bzw. 2km-Abstand zu zuletzt realisierter PV-Anlage
  - Bodendenkmal (Abgrenzung, Objekt Nummer) hier: Körpergrab der frühen Latènezeit, nachqualifiziert (gem. Bayernatlas Denkmal) Zufahrt (vorgeschlagener Standort)
  - Einfriedung (vorgeschlagener Verlauf)
  - Bauabschnitte (Grenze, Bezeichnung)
  - Grünweg
  - Bemaßung [m]
  - Amtl. kartierter Biotop mit Objekt Nummer

### 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 - PlanV), 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, Schrobenehausen gefertigte

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

als Satzung.

##### 1. Inhalt des Bebauungsplans

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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.

##### 2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Im Geltungsbereich wird ein Sonstiges Sondergebiet (gem. § 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 18°- 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.

##### 3. Maß der baulichen Nutzung / Art der baulichen Nutzung

3.1 Innerhalb des Bauurums dürfen aufgeständerte Solarmodule und Gebäude i.S. von Festsetzung 2.3 errichtet werden. Gebäude sind dabei bis zu einer Grundfläche von insgesamt 32 m<sup>2</sup> 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.

##### 4. 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 Golfplatz Heinrichsheim“ wieder in Kraft.

##### 5. 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 Bauurums zulässig.

##### 6. 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.

##### 7. Wasserhaushalt

7.1 Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs breitflächig zu versickern.

7.2 Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zuungunsten umliegender Grundstücke verlagert oder beschleunigt werden.

##### 8. Grünordnung

8.1 Die Oberflächen, die für die Aufstellung baulicher Anlagen für die Solarenergieerzeugung 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 räumlichen 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 Heckpflanzung darf 1,5 m nicht überschreiten. Zu verwenden ist Pflanzenzettel laut Pflanzenliste 1 gemäß 8.6 (vgl. nebenstehenden Textkasten).

8.4 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.

8.5 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.

8.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Die o.g. Wiesenflächen sind sie mit einer standortgemäßen kräuterreichen (d.h. Kräuteranteil mind. 30%) gebietsheimischen Saatgutmischung (z.B. 06 Feuchtwiese von Rieger & Hofmann) bei 2 g/m<sup>2</sup> einzusäen. In Ergänzung dazu ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ggf. Mähgut aus geeigneten Spenderflächen (z.B. westlich gelegene Feuchtwiese bzw. nördlich gelegener Feuchtbiotop am Fuß des Bahndammes) aufzubringen. Im ersten Jahr nach der Ansaat ggf. auflaufende störende Bekräuter sind durch zusätzliche Schrottschnitte zu beseitigen. Zur Ausagerung 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.

##### 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 Alarmstraße.

#### 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-17233-0264). 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 freigt und 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 Bodendenkmälern zu dulden.

#### 5. Schutz amtl. kartierter Biotop

Die benachbarten Lebensräume, die in der amtl. Biotopkartierung erfasst sind, sind während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen wirksam zu schützen. Durch die Einrichtung entsprechender Tabubereiche sind baubedingte Beeinträchtigungen durch Baustellen-einrichtung, 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-Schrobenhausen und das Wasserversorgungsamt Ingolstadt unverzüglich zu informieren.

#### 7. Landwirtschaft

Es ist damit zu rechnen, dass die ordnungsgemäße Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen mit Staubemissionen und Weinstich 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.

#### zu 8.7 Pflanzenlisten

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

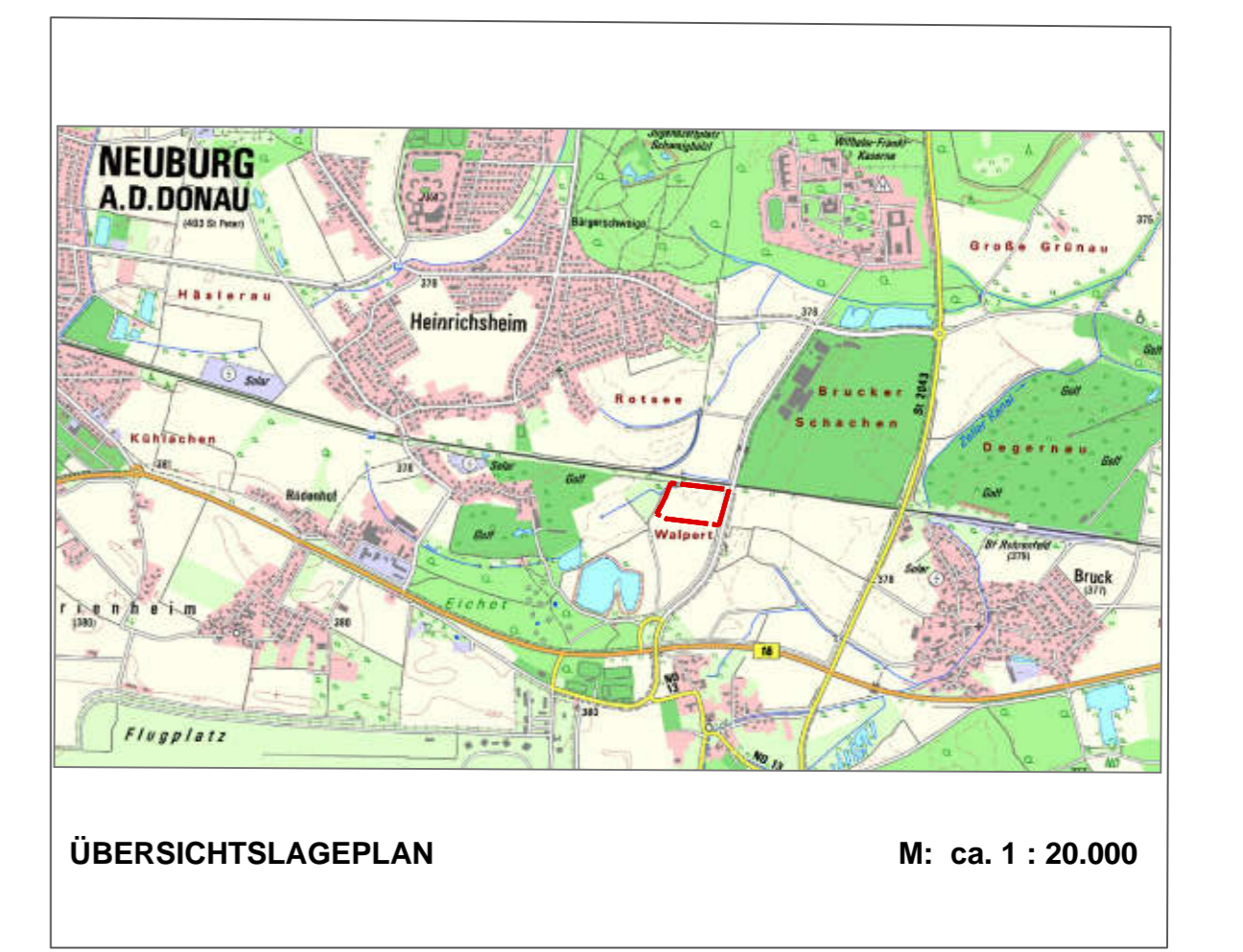
Sträucher zur Eingrünung

Pflanzqualität: v. Str 60/100	Berberitze
Berisete vulgaris	Kornelkirsche
Cornus mas	Hassel
Corylus avellana	Ein-Zweigflügel Weißdorn
Crataegus spec.	Feldbaum
Fraxinus alnus	Liguster
Ligustrum vulgare	Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Traubenkirsche
Prunus padus	Schlehe
Prunus spinosa	Heimische Strauchrosen
Rosa spec.	Kreuzdorn
Rhamnus catharticus	Grauweide
Salix aurita	Schwarzer Holunder
Salix cinerea	Wolliger Schneeball
Sambucus nigra	
Viburnum lantana	

## 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: PLANUNGSTRÄGER:

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

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