

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan 'Solarpark Erlbach'

Sondergebiet Photovoltaik

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der Markt Rennertshofen 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 (PlanzV 90) folgende Satzung. Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

B. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 58 (TF), 99, 114, 115, 116, Gmkg, Erlbach, 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.

1.3 Zeitliche Befristung/Rückbau
Die Art der Nutzung für Photovoltaik wird gem. § 9 Abs. 2 BauGB zeitlich befristet: bis 31.12.2060 ist die Anlage wieder zurückzubauen.
Bis Ablauf dieser Frist sind die Flächen in ihren Urzustand zurückzuversetzen. Anlagen und Gebäude sind abzubauen. Nach vollständigem Rückbau der Photovoltaikanlage, technischen Betriebs- und Nebengebäude, Zaunanlage und Wege erlischt die Verpflichtung zum Erhalt der Ausgleichsflächen, sofern dann geltendes Recht dem nicht entgegensteht. Als Folgenutzung gilt wieder - entsprechend dem Ausgangszustand vor dieser Sondernutzung - die planungsrechtliche Situation als landwirtschaftliche Nutzfläche.
Entsprechendes gilt, falls die Nutzung der Photovoltaikanlage zu einem früheren Zeitpunkt entfallen sollte.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundfläche
Grundflächenzahl (GRZ) = 0,70
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 auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Die maximal zulässige Grundfläche für Nebengebäude darf 20 m² betragen.
Die Modultische 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.
Die maximal zulässige Höhe der Gebäude, gemessen zwischen Geländeoberkante und Oberkante Gebäude, beträgt 3 m.

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. Dachendeckungen in Metall sind nur in mütter und beschichteter Ausführung zulässig. 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.

4.3 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Fläche von je 1 m² an der Einfriedung in den jeweiligen Zufahrtbereichen 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. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind als Metallzäune, auch mit Kunststoffummantelung und Übersteigerschutz 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. Die Einzäunung muss im Zeitraum einer Beweidung, gemäß dem Schreiben des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz vom 02.02.2024, woffabweisend gestaltet werden. Die ökologische Durchgängigkeit für Kleintiere muss erhalten bleiben.

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 (Material entsprechend den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung - Ersatzbaustoff) 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 Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verweidung und Vernichtung zu schützen. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

7.5 Die Reinigung der Anlage mit Reinigungsmitteln ist nur zulässig, wenn diese biologisch abbaubar sind und die Reinigung ohne Verwendung von Reinigungsmitteln nicht möglich ist.

7.6 In den Bereichen, in denen sich die Modultischverankerungen im Grundwasserbereich oder in signifikant sauren oder salzhaltigen Böden befinden, ist die Verwendung von zinkhaltigen Beschichtungen untersagt. Abriebverluste beim Rammen sind, falls nötig, zu minimieren.

A. Planzeichnung



Geltungsbereich 3



Geltungsbereiche 1 und 2



Lage Solarpark (rot) und CEF-Maßnahme (blau) - ohne Maßstab



Lage CEF-Maßnahme (ohne Maßstab): Fl.-Nr. 796, 796/1, Gmkg, Rennertshofen insgesamt ca. 0,6 ha



7.7 Jegliche Wartungsarbeiten an, sowie Betanken von, Fahrzeugen und Baumaschinen müssen während der Bauphase und im Zuge des Unterhaltes außerhalb des Wasserschutzgebietes erfolgen.
Während der Bauarbeiten und auch im Zuge der Wartungsarbeiten ist sicherzustellen, dass keine Bodenverunreinigungen durch Kraft- und Betriebsstoffe oder sonstige wassergefährdende Stoffe eintreten. Mit solchen Stoffen oder belastetem Bodenmaterial, kontaminierte Fahrzeuge, Geräte und Maschinen dürfen nicht eingesetzt werden.

7.8 Es sind ausschließlich esterbefüllte Öltransformatoren mit ausreichender dimensionierter Auffangwanne oder Trockentransformatoren zu verwenden.

8. Landschaftspflege/Grünordnung

8.1 Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Eingriffen zugeordnet.



Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen durchzuführen:
- A1: Entwicklung einer Staudenflur
Die Fläche zwischen Hecke und den angrenzenden Flächen in den als A1 gekennzeichneten Bereichen ist als Staudenflur zu entwickeln. Der Saum ist alle zwei Jahre im Herbst zu mähen und das Mahdgut abzuführen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.
- A2: Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung
Die internen Ausgleichsflächen sind in den dargestellten Bereichen mit einer 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 Gehölzen, Qualitäten und Pflanzabständen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

8.2 Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen /CEF-Maßnahmen

Schaffung von Blühstreifen/-flächen mit angrenzender Ackerbrache im Bereich der Flurstücke Nr. 796 und 796/1, Gmkg, Rennertshofen
Entwicklungsziel: Entwicklung einer ca. 0,6 ha großen Blühfläche in Kombination mit Ackerbrache

Herstellung:
50 % der Fläche als selbstbegründende Ackerbrache, 50 % als Blühfläche
Bei 50 % der Fläche Einsaat mit einer standorttypischen Saatgutmischung regionaler Herkunft mit niedrigwüchsigen Arten mit mindestens 50 % Kräuteranteil. Die Flächen sind lückig mit reduzierter Saatgutmenge (max. 50-70% der regulären Saatgutmenge) anzusäen, Rohbodenstellen sind zu erhalten.

- Pflege:
- Bei streifiger Umsetzung der Maßnahme: Streifenbreite mindestens 20 m
 - Im gesamten Bereich der Maßnahme ist auf den Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln, sowie die mechanische, chemische und thermische Unkrautbekämpfung zu verzichten.
 - keine Mahd oder Bodenbearbeitung; kein Befahren der Fläche zwischen dem 15.03. und 01.07
 - einmalige Mahd nur zulässig, wenn der Aufwuchs nach dem ersten Jahr so dicht und hoch, sodass die Fläche dadurch kein geeignetes Felderchenhabitat mehr darstellt
 - Mindestdauer von zwei Jahren auf der selben Fläche, danach sind Bodenbearbeitung und Neuansaat im Frühjahr bis Ende Mai, oder Flächenwechsel gestattet
 - Rotation möglich: Lage der Blühfläche und Ackerbrache jährlich bis spätestens alle drei Jahre wechselnd
 - Bei Flächenwechsel: Belassen der Maßnahmenfläche bis Frühjahrsbestellung, um Winterdeckung zu gewährleisten

8.3 Pflege innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage
Die Sondergebietsfläche ist als Grünland zu entwickeln. Die Baufläche ist baldmöglichst anzusäen. Der Aufwuchs ist zweimal jährlich mit nicht rotierender Technik zu mähen und das Mahdgut abzuführen. Etwa drei Viertel der Fläche wird zweischürig (erster Schnitt ab 01. Juni, zweiter Schnitt 4 bis 8 Wochen später) gemäht, das verbleibende Viertel einschürig (ab 15. August). Die Verteilung der ein- bzw. zweischürigen Teilflächen ist jährlich wechselnd anzuordnen. Etwa 10 % der Fläche sind im Wechsel als Altgrasstreifen zu erhalten. Alternativ ist eine Beweidung zulässig.

Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen. Aufkommende Neophyten (Indisches Springkraut, Herkulesstaude, Kanadische Goldrute, Japanischer Knöterich) sind auf der gesamten Fläche frühzeitig zu beseitigen

8.4 Verwendung von Regio - Saatgut
Bei der Ansaat der Grünlandflächen und der Ausgleichsfläche ist Regio - Saatgut mit einem Kräuteranteil von 30 % zu verwenden.

8.5 Umweltbaubegleitung
Während der Bauphase ist eine Umweltbaubegleitung vorzusehen. Die einzuhaltenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind naturschutzfachlich zu begleiten. Die Umsetzung der Maßnahmen ist zu dokumentieren und (bis spätestens 4 Wochen nach Abschluss der Arbeiten) der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

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 Blendchutzmaßnahme 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 den Markt 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. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
4. Die geschützten Biotopflächen im Nahbereich der Planung dürfen im Rahmen der Bauausführung weder befahren noch als Lagerfläche genutzt werden. Sie sollen während der Bauphase durch eine entsprechende Abgrenzung (beispielsweise durch einen Bauzaun) markiert und gegen Befahrung gesichert werden.

5. Die an der Anlage angrenzenden Zufahrten und Wege zu den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen müssen für die heute üblichen Landmaschinen gewährleistet bleiben. Die Bewirtschaftung darf zu keiner Zeit eingeschränkt werden.
6. Bei der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen kann es zu Staubablagerungen auf den Modulen kommen. Diese sind vom Betreiber der Anlage entschädigungslos hinzunehmen. Im Extremfall können Steinschläge durch rotierende Maschinen nicht ausgeschlossen werden. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Landbewirtschaftung auf den umliegenden Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden.

Freileitung

- Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet LSG-00565.01 "Schutzzone im Naturpark "Altmühltal""
- Abgrenzung Trinkwasserschutzgebiet 2210723100058 "Erkundungsgebiet Marxheim"

D. Verfahrensvermerk

1. Der Marktrat 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 Marktrat 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 Marktrat am gebilligten Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Rennertshofen hat mit Beschluss des Marktrats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Rennertshofen, den

1. Bürgermeister Georg Hirschbeck

7. Ausgefertigt
Rennertshofen, den

.....

1. Bürgermeister Georg Hirschbeck

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.

Rennertshofen, den

1. Bürgermeister Georg Hirschbeck

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

Nr. 36 "Solarpark Erlbach"

Markt Rennertshofen

Marktstraße 18, 86643 Rennertshofen
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen



Vorentwurf: 14.05.2024
Entwurf: 01.04.2025
Endfassung:

Planverfasser

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB
Doleisstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: +49(0)95631047-0
Mail: info@neidl.de/Homepage: neidl.de