

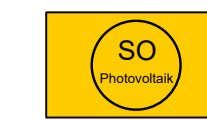
Vorhabenbezogener Baugebungs- und Grünordnungsplan
"Solarpark Siglohe-Treidelheim"

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

1. Art der baulichen Nutzung



- 1.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Auf den Grundstücken Fl.-Nr. 321, 324 (TF), 326, 327, 453 (TF), Gmkg, Mauern, 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 31.12.2059 ist die Anlage wieder zurückzubauen.
Bis Ablauf dieser Frist sind die Flächen in ihren Urzustand zurückzusetzen. Anlagen und Gebäude sind abzubauen. 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. Im Zuge des Rückbaus muss zum Schutz der bekannten Bodendenkmäler die Tiefenlockerung des Bodens ausgeschlossen werden.

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 ist auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Die Grundfläche für Nebengebäude darf insgesamt maximal 175 m² betragen. Die maximal zulässige Grundfläche je 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 matter 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 Zufahrtsbereichen 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 Übersteigenschutz 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 Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 02.02.2024, wofabwiesend gestaltet werden. Die ökologische Durchgängigkeit für Kleintiere muss erhalten bleiben.

7. Geländeoberfläche/Grundwasserschutz

- 7.1 Das natürliche Geländeneiveau darf maximal um 0,50 m abgegraben oder aufgeschüttet werden, wobei etwaige Auffüllungen und Abgrabungen mindestens einen Meter vor nachbarlichen Grundstücksgrenzen auf das natürliche Niveau zurückzuführen und mit Böschung auszubilden sind. Stützmauern sind unzulässig. Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Material entsprechend den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung - Ersatzbaustoff) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen. Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischenzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

- 7.2 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sickerfähiger Ausführung (Schotterterrassen) herzustellen, so dass das Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann. Für stärker befahrene Abschnitte der Sondergebietszufahrt können für Bodenbefestigungen auch Rasenmattensteine oder Rasengitterplatten 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 Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.
- 7.5 Das Einbringen von verzinkten Rammprofilen oder Erdschraubankern ist nur zulässig, wenn sichergestellt wird, dass die Eindringtiefe in der ungesättigten Bodenzone liegt.
- 7.6 Die Pflege der Grundstücks- und Modulflächen hat ohne Einsatz von Pflanzenschutzmitteln bzw. chemischen Reinigungsmitteln zu erfolgen.

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 bis drei Jahre im Herbst abschnittsweise zu mähen und das Mahdgut abzufahren. Dafür ist ein Bodenabstand von mind. 10 cm vorgesehen und mit Schneidetechnik zu mähen (z.B. Sense, Fingerbalkenmäherwerk, Doppelmessermäherwerk). Geräte mit Rotations Technik (z.B. Trommel-, Kreis-, Scheibennähwerke, Mulcher) sind nicht zulässig, ebenso die Verwendung eines Aufreißers. Der Einsatz von Düngemitteln und Pesticiden ist ausgeschlossen, ebenso wie das Mulchen.
- 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.
- A3: Flächeneingrünung mit lockeren Hecken und Gehölzgruppen
Die internen Ausgleichsflächen sind in den dargestellten Bereichen mit einzelnen Gehölzgruppen und Hecken aus niedrigwüchsigen, heimischen Sträuchern zu versehen. Die Gehölze sind nur auf 60-70 % der Fläche anzupflanzen. 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 Pflege innerhalb der Freilächenphotovoltaikanlage
Die Sondergebietsfläche ist als Grünland zu entwickeln. Der Aufwuchs ist zweimal jährlich mit nicht rotierender Technik zu mähen und das Mahdgut abzufahren. Etwa drei Viertel der Fläche wird zweischürig (erster Schnitt ab 01. Juli, zweiter Schnitt ab 15. August) gemäß, das verbleibende Viertel einschürig (ab 15. August). Die Verteilung der ein- bzw. zweischürigen Teilflächen ist jährlich wechselnd anzuordnen. Ein Bodenabstand von 10 cm ist einzuhalten. Zudem ist die Nutzung eines Aufreißers nicht zulässig. Etwa 10 % der Fläche sind im Wechsel als Altgrasstreifen zu erhalten. Alternativ ist eine Beweidung zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und Pesticiden ist ausgeschlossen. Aufkommende Neophyten (Indisches Springkraut, Herkulesstaude, Kanadische Goldrute, Japanischer Knöterich) sind auf der gesamten Fläche frühzeitig zu beseitigen
- 8.3 Verwendung von Regio - Saatgut
Bei der Ansaat der Grünlandflächen und der Ausgleichsfläche ist Regio - Saatgut mit einem Krüteranteil von 30 % zu verwenden.
- 8.4 Umweltbaubegleitung
Während der Bauphase ist eine Umweltbaubegleitung vorzusehen. Die einzuhaltenden Meldungs-, 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. Immissionschutz

- 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 die 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 und Grenzzeichen 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 Denkmalbehörde zu beantragen ist.
 4. Die geschützten Biotopflächen im Nahbereich der Planung dürfen im Rahmen der Bauausführung weder befahren noch als Lagerflächen genutzt werden. Sie sollen während der Bauphase durch eine entsprechende Abgrenzung 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.
 7. An allen Zufahrtstoren müssen dauerhaft und deutlich gekennzeichnete Schilder mit den uneingeschränkten Erreichbarkeiten des zuständigen Energieversorgungsunternehmens im Brandfall angebracht werden. Um einen Zugang für die Feuerwehr im Brandfall zu gewährleisten sollten an den Zufahrtstoren Feuerwehr-Schlüsseldepots installiert werden. Der Untergrund der Frankenalb besteht aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für die geplante Nutzung. Sollten Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.
 - Freileitung mit Schutzzone (9 m beidseitig der Leitungssache)
 - Maststandort mit Freihaltebereich
 - Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet LSG-00357.01 "Schutz des Weiheimer Donautrockenales im Markt Rennertshofen, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen"
 - Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet LSG-00565.01 "Schutzzone im Naturpark "Altmühltal"
 - Wasserleitung vom Zweckverband zur Wasserversorgung der Heimatgruppe



D. Verfahrensvermerke

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 14.05.2024 hat in der Zeit vom 10.06.2024 bis 15.07.2024 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 14.05.2024 hat in der Zeit vom 10.06.2024 bis 15.07.2024 stattgefunden.
4. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der vom Marktrat am 25.02.2025 gebilligten Fassung vom 25.02.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.03.2025 bis 23.04.2025 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der vom Marktrat am 25.02.2025 gebilligten Fassung vom 25.02.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.03.2025 bis 23.04.2025 öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Rennertshofen hat mit Beschluss des Marktrats vom 15.07.2025 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.07.2025 als Satzung beschlossen.

- Markt Rennertshofen, den
1. Bürgermeister Georg Hirschbeck
7. Ausgefertigt
Markt 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 den 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.
- Markt Rennertshofen, den
1. Bürgermeister Georg Hirschbeck

Für die Planung:
Sulzbach-Rosenberg, den

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB



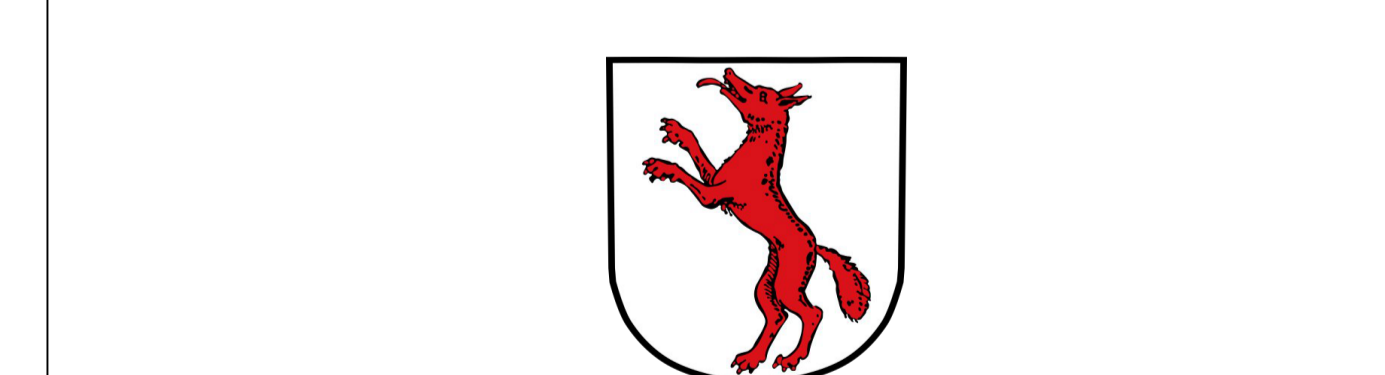
VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Planblatt 1/2

Nr. 33
"Solarpark Siglohe-Treidelheim"

Markt Rennertshofen

Marktstraße 18, 86643 Rennertshofen
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen



Vorentwurf: 14.05.2024
Entwurf: 25.02.2025
Endfassung: 15.07.2025