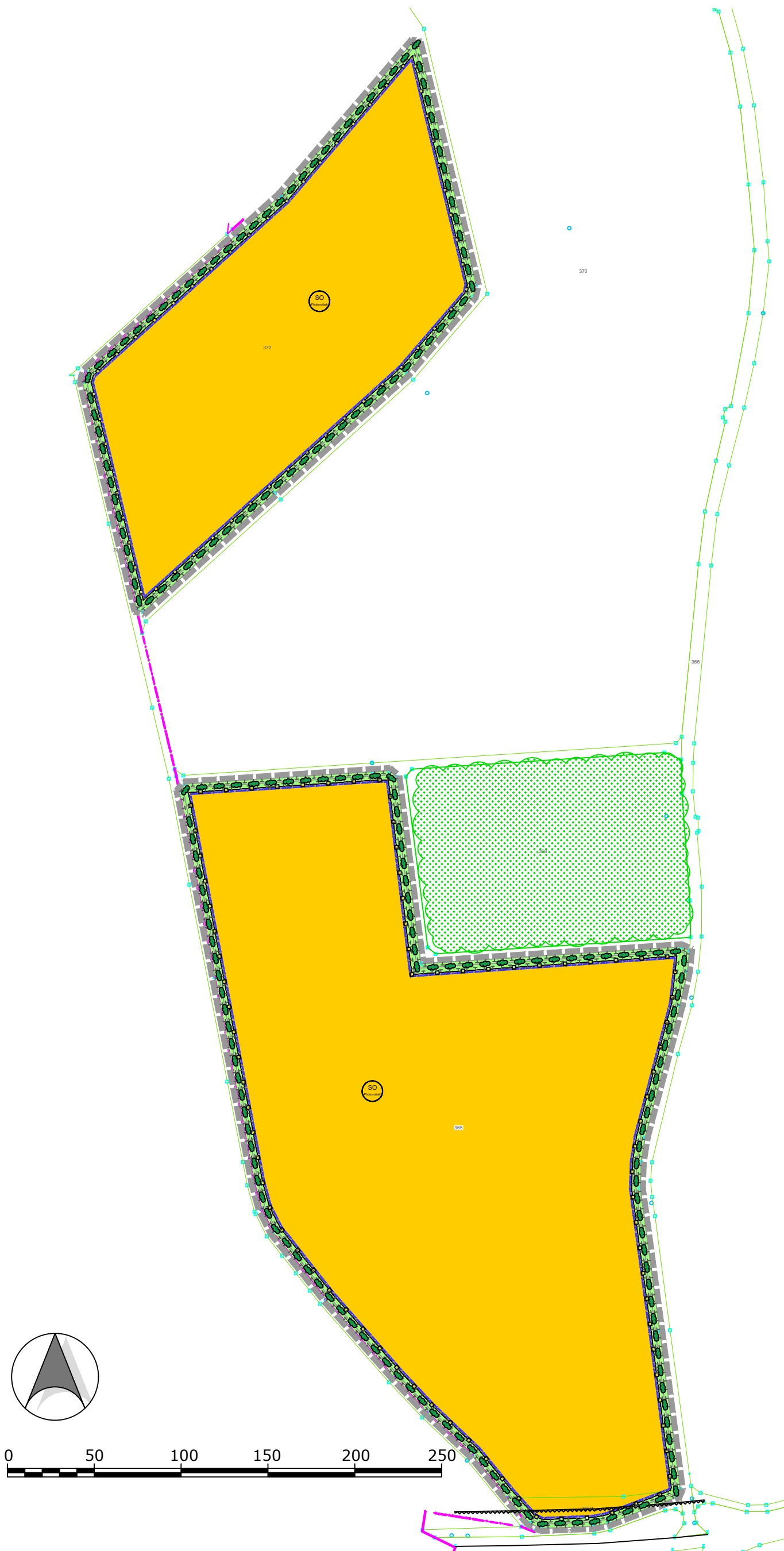


Sondergebiet Photovoltaik

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Stadt Vohburg a. d. Donau 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:



1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**
Auf den Grundstücken Fl.-Nr.372, 365 und 365/1 Gmkg. Menning. 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 Rückbau**
Nach Ablauf der Nutzung als Photovoltaikanlage sind die Flächen wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Anlagen und Gebäude sind abzubauen sowie sämtliche Betonfundamente vollständig zu beseitigen und der ursprünglich vorhandene Bodenaufbau, Bodenqualität und Bodenmächtigkeiten wieder herzustellen und die überplante Fläche fachgerecht zu rekultivieren. Verdichtungen des Bodens sind durch geeignete Maßnahmen zu beheben. Als Folgenutzung gilt wieder - entsprechend dem Ausgangszustand vor dieser Sondernutzung - die planungsrechtliche Situation als landwirtschaftliche Nutzfläche.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Grundfläche**
Als Grundflächenzahl wird 0,7 festgesetzt.
Maßgeblich für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die umzäunte Fläche. Als Grundfläche wird die Grundfläche der Gebäude sowie die senkrechte Projektion der Module auf die Geländeoberfläche gerechnet.
Die Vollversiegelung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Die Grundfläche für Nebengebäude darf insgesamt maximal 300 m² betragen.

Die Modultische sind mit Ramm-, Bohr- 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 3,50 m. Die Unterkante muss mindestens 0,8 m über dem Boden liegen.
Die maximal zulässige Höhe der Gebäude, gemessen zwischen Geländeoberkante und Oberkante Gebäude, beträgt 5,00 m.

3. Baugrenze

Die überbaubare Fläche für Photovoltaikmodule und Gebäude (Nebenanlagen) 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. Dacheindeckungen 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**
Als Fassadenfarbe ist grün, grau oder braun in gedeckten Nuancen zulässig.
- 4.3 Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Fläche von 3 m² an der Einfriedung im Zufahrtbereich zulässig. Fahnenmasten und elektrische Wechselwerbeanlagen sind nicht zulässig.
- 4.4 Überwachungseinrichtung**
Die PV-Anlage darf mit optisch-elektronischen Einrichtungen überwacht werden, sofern keine Anhaltspunkte bestehen, dass schutzwürdige Interessen der Betroffenen überwiegen. Diese Einrichtungen dürfen eine maximale Höhe von 8,00 m haben.

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

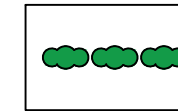
Einfriedungen sind als Metallzäune, auch mit Kunststoffummantelung und Übersteigenschutz zulässig. Sie dürfen eine Gesamthöhe von 2,50 m über der bestehenden natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten. Durchgehende Betonsockel sind unzulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfosten erlaubt. Die Durchlässigkeit für Kleintiere muss im Bereich von 15 cm ab dem Boden gewährleistet sein.

7. Boden-/Grundwasserschutz

- 7.1** Das natürliche Geländeniveau 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 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** Grundsätzlich ist der Einsatz von Düngern oder Pestiziden im gesamten Geltungsbereich unzulässig. Maßnahmen zur Anhebung des pH-Wertes (z.B. Kalkung) sind zulässig, sofern aus Gründen des Korrosionsschutzes erforderlich.
- 7.5** Bei der Reinigung der Module ist der Einsatz synthetischer Reinigungsmittel unzulässig

8. Landschaftspflege/Grünordnung

- 8.1** Die festgesetzte Ausgleichsfläche wird den im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Eingriffen zugeordnet. Mindestens die Eckpunkte der Ausgleichsfläche sind im Gelände dauerhaft zu kennzeichnen, zum Beispiel mit Eichenpflocken.
Der notwendige Ausgleich wird auf den internen Ausgleichsflächen in den Randbereichen des Geltungsbereiches erbracht.
- Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen durchzuführen:
Für alle Ausgleichsflächen gilt: der Einsatz von Düngern oder Pestiziden ist grundsätzlich unzulässig.
- Entwicklungsziel: Entwicklung von Extensivgrünland.
Herstellung: Ansaat mit einer autochthonen Saatgutmischung.
Pflege von Extensivgrünland: Der Aufwuchs ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen und das Mahdgut abzufahren. Etwa drei Viertel der Fläche ist zweischürig zu mähen (in den ersten fünf Jahren: erster Schnitt ab 15. Juni, anschließend erster Schnitt ab 1. Juli, zweiter Schnitt ab 15. August), das verbleibende Viertel einschürig (ab 15. August). Alternativ ist auch eine extensive Beweidung mit Schafen und/oder Ziegen zulässig. Es sind zwei bis vier Weidedurchgänge durchzuführen, die Weidetiere dürfen sich nicht dauerhaft auf der Ausgleichsfläche aufhalten. Die Fläche darf nicht vollständig zum gleichen Zeitpunkt beweidet werden.



A1 Entwicklungsziel: Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung/ Einzelgehölzen.
Herstellung: Die Ränder des Geltungsbereiches sind in den als Maßnahme A1 dargestellten Bereichen mit einer Hecke aus heimischen Sträuchern zu versehen. Dabei sind autochthone Gehölze des Vorkommensgebietes 6.2 Schwäbische und Fränkische Alb (Mindestqualität: v. Str., H 60-100 cm) folgender Arten zu verwenden:

Gehölzauswahlliste	
BOT-NAME	Name
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa villosa	Apfel-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflege: Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern.

8.2 Pflege innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage
Die Sondergebietsfläche ist als Grünland zu entwickeln. Die Pflege der Flächen hat bevorzugt durch eine extensive Beweidung auf wechselnden Teilflächen zu erfolgen, zum Beispiel mit Schafen. Alternativ sind Pflegemaßnahmen ein- bis zweimal jährlich durchzuführen.
Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.

8.3 Verwendung von Regio - Saatgut
Bei der Ansaat der Grünlandflächen und der Ausgleichsfläche ist Regio - Saatgut des Ursprungsgebietes 14 (Fränkische Alb) zu verwenden.

9. Immissionsschutz

Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist unzulässig. Eine Beleuchtung ist nur temporär zur Wartung bzw. Pflege der Anlage zulässig.

10. Artenschutz

- 10.1** Die Untere Naturschutzbehörde gibt dem Betreiber CEF-Maßnahmen zur Umsetzung vor. Im Rahmen eines freiwilligen Monitorings gem. 10.2 können die angeordneten CEF-Maßnahmen durch den Betreiber auf deren Erforderlichkeit hin kontrolliert und bei Bedarf entsprechend angepasst werden. Ziel ist die fortlaufende Kontrolle der auferlegten CEF-Maßnahmen.
- 10.2** Das freiwillige Monitoring umfasst zwei Begehungen der Photovoltaikanlage durch den Betreiber oder dessen Dienstleister während der Brutzeiten der betroffenen Arten. Um auf einen Brutverdacht hinweisen zu können (Brutzeitcode B), müssen diese zwei Begehungen im Abstand von mindestens 7 Tagen durchgeführt werden.
- 10.3** Sobald nach 10.2 Brutpaare von saP-relevanten Arten, innerhalb der Umzäunung der Photovoltaikanlage, erfasst wurden, werden diese Brutpaare als Teilerfüllung von dem im Bebauungsplan festgesetzten CEF-Maßnahmen gesehen. Damit entsprechen die Anzahl der Brutpaare /-reviere der jeweiligen Art in den verbleibenden CEF-Flächen sowie auf der PV-FFA der Anzahl der Brutpaare im Bebauungsplan. Es ist dabei sicherzustellen, dass die dauerhafte Sicherung der ökologischen Funktion der jeweiligen Art nicht gefährdet wird.
- 10.4** Bei Inanspruchnahme des freiwilligen Monitorings durch den Betreiber wird der Unteren Naturschutzbehörde ein Bericht über die Begehung gem. 10.2 zeitnah vorgelegt.

11. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

- 11.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes**
- 11.2 Vorhaben- und Erschließungsplan**
Entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

bestehende Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummer

Flurstücksnummer

Flurstücksnummer

Flurstücksnummer

Flurstücksnummer

Flurstücksnummer

Flurstücksnummer

Flurstücksnummer

Flurstücksnummer

Flurstücksnummer

Flurstücksnummer

Flurstücksnummer

Flurstücksnummer

Flurstücksnummer

Flurstücksnummer

Flurstücksnummer

Flurstücksnummer

Flurstücksnummer

Flurstücksnummer

Flurstücksnummer

Flurstücksnummer

Flurstücksnummer

Flurstücksnummer

Flurstücksnummer

Flurstücksnummer

Flurstücksnummer

Flurstücksnummer

D. Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- 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.
- 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.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der vom Stadtrat am gebilligten Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der vom Stadtrat am gebilligten Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Vohburg a.d. Donau hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Vohburg a. d. Donau, den

1. Bürgermeister Martin Schmid

7. Ausgefertigt

Vohburg a. d. Donau, den

1. Bürgermeister Martin Schmid

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 Stadt 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.

Vohburg a. d. Donau, den

1. Bürgermeister Martin Schmid

Für die Planung:

Sulzbach-Rosenberg, den

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

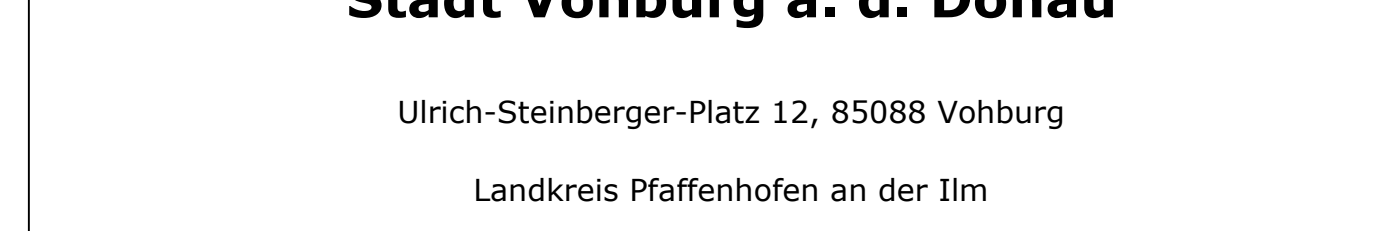
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"Solarpark Menning Flst. 372, 365, 365/1"

Stadt Vohburg a. d. Donau

Ulrich-Steinberger-Platz 12, 85088 Vohburg

Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm



Vorentwurf: 14.05.2024

Entwurf:

Endfassung:

Planverfasser

Partnerschaft mbB

Dölesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg

Telefon: +49(0)9661/1047-0

Mail: info@neidl.de/Homepage: neidl.de

Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 8 DSchG)

Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 8 DSchG)

Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 8 DSchG)

Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 8 DSchG)

Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 8 DSchG)