

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan
'Solarpark Schornhof III'

Sondergebiet Photovoltaik

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Gemeinde Berg im Gau 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 (PlanZ 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 den Grundstücken Fl.-Nr. 2586/3, 2587, 2587/2, 2593, 2593/2, 2594, 2594/2, 2595, 2595/2, 2595/3, 2595/4, 2595/5, 2595/6, 2596, 2596/2, 2596/3, 2597, 2597/2, 2597/3, 2599/3 (TF), 2599/5, 2599/6, 2599/8, 2599/9, 2599/10, 2599/11, 2599/12, 2599/13, 2599/14, 2599/15, 2599/21, 2599/22, 2599/24, 2599/26, 2599/29, 2599/30, 2599/31, 2599/32, 2599/33, 2599/34, 2599/35, 2599/36, 2599/37, 2599/38, 2599/41, 2599/42, 2599/44, 2599/45, 2599/46, 2599/59, 2599/60, 2599/61, 2599/63, 2615/6, 2516/8, 2615/9, 2615/10, 2615/11, 2615/13, 2615/14, 2615/15, 2615/16, 2615/19, 2615/20, 2789/5 (TF), 2789/6, 2789/7, 2789/10, 2790 (TF), 2791 (TF), 2792(TF), 3109, 3110, 3111, 3112, 3112/2, 3112/3, 3112/4, 3112/5, 3112/6, 3113, 3114, 3115, 3116, 3122 (TF) Gmkg. Berg im Gau.

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 Gesamtfäche der aufgeständerten Solarmodule in senkrechter Projektion sowie die Grundfläche der erforderlichen Nebenanlagen zu berücksichtigen.

Dabei ist die Vollversiegelung von Flächen im Sondergebiet auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Es sind Gebäude für Trafo- und Wechselrichter und ähnliche Technik oder Speicher sowie 2 Gebäude für Pflegeutensilien mit einer Grundfläche von maximal 750 m² zulässig.

Die Modulfläche 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.

2.3 Wasserempfindliche Anlagenteile müssen im Bereich von Hochpunk-ten oder im Bezug zum Geländeniveau, um mindestens 30 cm über Planungsgelände erhöht werden. Die Anlagen sind möglichst so anzuordnen, dass Konflikte mit dem im Donaumoos-Entwicklungskonzept (Stand 05.07.2000) vorgesehenen Hochwasserrückhalteraum "AG1" vermieden werden. (siehe auch C. Hinweise 8.)

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 nicht zulässig. Als Farbe ist naturrot, rotbraun, grün, grau oder braun in gedeckten Nuancen zu wählen. Alternativ ist eine extensive Dachbegrünung zulässig.

4.2 Fassaden

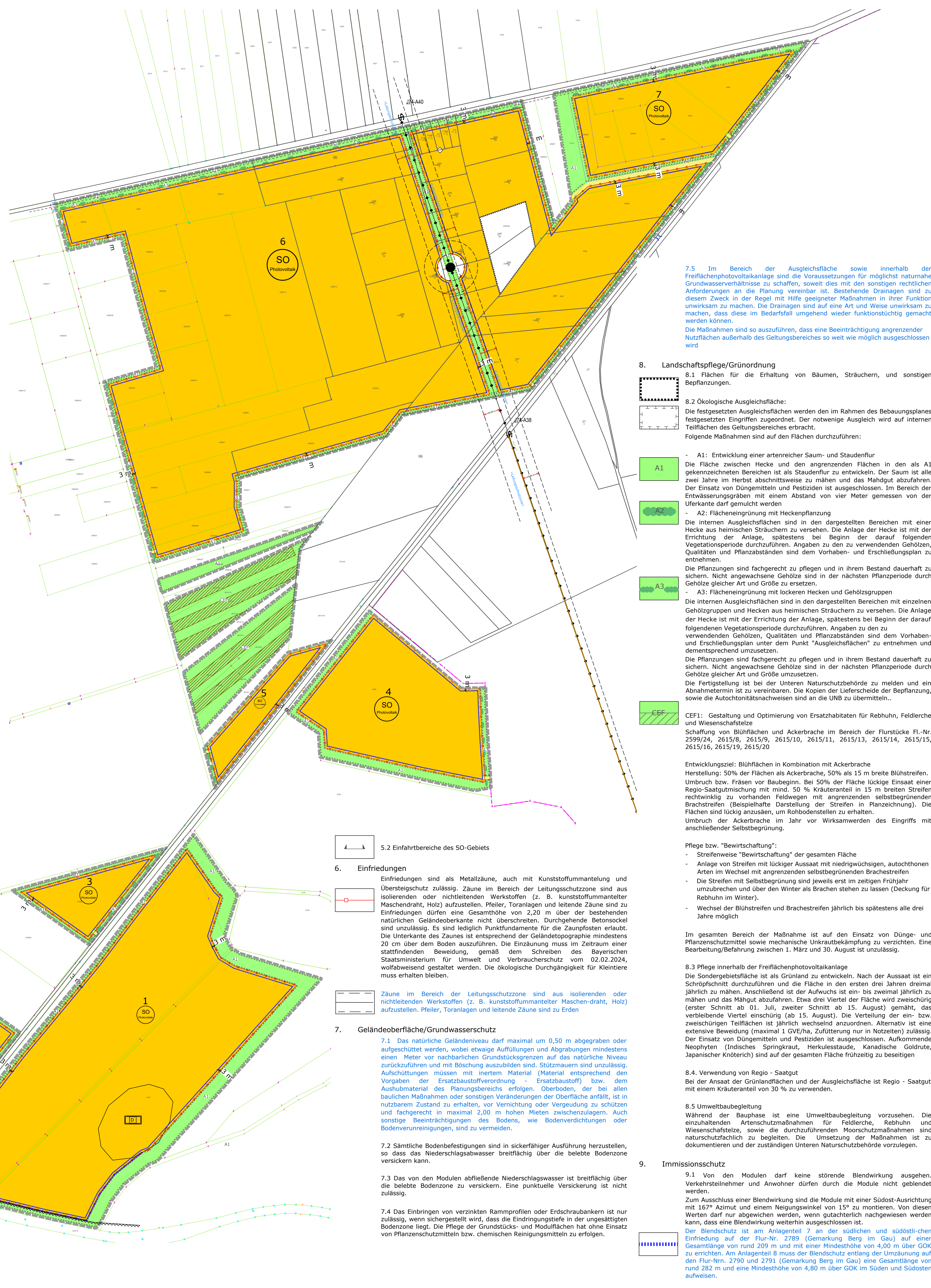
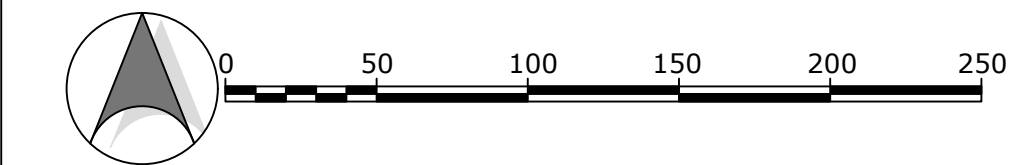
Durchbrüche, Lüftungsöffnungen und dergleichen müssen siedlungsabgewandt angeordnet werden. Als Material sind naturbelassene Holzverschalungen oder verputzte Fassaden (Fassadenfarbe grün, grau oder braun in gedeckten Nuancen) zulässig. Blechfassaden sind unzulässig.

4.3 Hinweisschilder

Hinweisschilder sind bis zu einer maximalen Fläche von je 1 m² an der Einfriedung in den jeweiligen Zufahrtsbereichen zulässig. Fahnenmasten und elektrische Wechselverbräner 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.



7.5 Im Bereich der Ausgleichsfläche sowie innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage sind die Voraussetzungen für möglichst naturnahe Grundwasserverhältnisse zu schaffen, soweit dies mit den sonstigen rechtlichen Anforderungen an die Planung vereinbar ist. Bestehende Drainagen sind zu diesem Zweck in der Regel mit Hilfe geeigneter Maßnahmen in ihrer Funktion unwirksam zu machen. Die Drainagen sind auf eine Art und Weise unwirksam zu machen, dass diese im Bedarfsfall umgehend wieder funktionstüchtig gemacht werden können.
Die Maßnahmen sind so auszuführen, dass eine Beeinträchtigung angrenzender Nutzflächen außerhalb des Geltungsbereiches so weit wie möglich ausgeschlossen wird.

8. Landschaftspflege/Grünordnung

8.1 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen.

8.2 Ökologische Ausgleichsflächen:

Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Eingriffen zugeordnet. Der notwendige Ausgleich wird auf internen Teilflächen des Geltungsbereiches erbracht.
Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen durchzuführen:

- A1: Entwicklung einer artenreicher Saum- und 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 abschnittsweise zu mähen und das Mahgut abzufahren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen. Im Bereich der Entwässerungsgräben mit einem Abstand von vier Meter gemessen von der Uferkante darf gemulcht werden
- 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 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 unter dem Punkt "Ausgleichsflächen" zu entnehmen und dementsprechend umzusetzen.
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 umzusetzen.
Die Fertigstellung ist bei der Unteren Naturschutzbehörde zu melden und ein Abnahmetermin ist zu vereinbaren. Die Kopien der Lieferscheide der Bepflanzung, sowie die Autochtonitätsnachweisen sind an die UNB zu übermitteln.

CEF1: Gestaltung und Optimierung von Ersatzhabitaten für Rebhuhn, Feldlerche und Wiesenschafsteife
Schaffung von Blühflächen und Ackerbrache im Bereich der Flurstücke Fl.-Nr. 2599/24, 2615/8, 2615/9, 2615/10, 2615/11, 2615/13, 2615/14, 2615/15, 2615/16, 2615/19, 2615/20

Entwicklungsziel: Blühflächen in Kombination mit Ackerbrache
Herstellung: 50% der Flächen als Ackerbrache, 50% als 15 m breite Blühstreifen.
Umbbruch bzw. Fräsen vor Baubeginn. Bei 50% der Fläche lückige Einsaat einer Regio-Saatgutmischung mit mind. 50 % Kräuteranteil in 15 m breiten Streifen rechteckig zu vorhanden Feldwegen mit angrenzenden selbstbegründenden Brachstreifen (Beispielhafte Streifen in Planzeichnung).
Die Flächen sind lückig anzulegen, um Rohbodenstellen zu erhalten.
Umbbruch der Ackerbrache im Jahr vor Wirksamwerden des Eingriffs mit anschließender Selbstbegrünung.

Pflege bzw. "Bewirtschaftung":
- Streifenweise "Bewirtschaftung" der gesamten Fläche
- Anlage von Streifen mit lückiger Aussaat mit niedrigwüchsigen, autochthonen Arten im Wechsel mit angrenzenden selbstbegründenden Brachstreifen
- Die Streifen mit Selbstbegrünung sind jeweils erst im zeitigen Frühjahr umzubrehen und über den Winter als Brachen stehen zu lassen (Deckung für Rebhuhn im Winter).
- Wechsel der Blühstreifen und Brachstreifen jährlich bis spätestens alle drei Jahre möglich

Im gesamten Bereich der Maßnahme ist auf den Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmittel sowie mechanische Unkrautbekämpfung zu verzichten. Eine Bearbeitung/Befahrung zwischen 1. März und 30. August ist unzulässig.

8.3 Pflege innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage
Die Sondergebietsfläche ist als Grünland zu entwickeln. Nach der Aussaat ist ein Schropfschnitt durchzuführen und die Fläche in den ersten drei Jahren dreimal jährlich zu mähen. Anschließend ist der Aufwuchs ein- bis zweimal jährlich zu mähen und das Mahgut abzufahren. Etwa drei Viertel der Fläche wird zweischürig (erster Schnitt ab 01. Juli, zweiter Schnitt ab 15. August) gemäht, das verbleibende Viertel einschürig (ab 15. August). Die Verteilung der ein- bzw. zweischürigen Teilflächen ist jährlich wechselnd anzuordnen. Alternativ ist eine extensive Beweidung (maximal 1 GVE/ha, Zufütterung nur in Notzeiten) 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 Artenschutzmaßnahmen für Feldlerche, Rebhuhn und Wiesenschafsteife sowie die durchzuführenden Moorschutzmaßnahmen sind naturschutzfachlich zu begleiten. Die Umsetzung der Maßnahmen ist zu dokumentieren und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

9. Immissionsschutz

9.1 Von den Modulen darf keine störende Blendwirkung ausgehen. Verkehrsteilnehmer und Anwohner dürfen durch die Module nicht geblendet werden.

Zum Ausschluss einer Blendwirkung sind die Module mit einer Südost-Ausrichtung mit 167° Azimut und einem Neigungswinkel von 15° zu montieren. Von diesen Werten darf nur abgewichen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen werden kann, dass eine Blendwirkung weiterhin ausgeschlossen ist.

Der Blendschutz ist am Anlagenteil 7 an der südlichen und südöstlichen Einfriedung auf der Flur-Nr. 2789 (Gemarkung Berg im Gau) auf einer Gesamtlänge von rund 209 m und mit einer Mindesthöhe von 4,00 m über GOK zu errichten. Am Anlagenteil 8 muss der Blendschutz entlang der Umzäunung auf den Flur-Nrn. 2790 und 2791 (Gemarkung Berg im Gau) eine Gesamtlänge von rund 282 m und eine Mindesthöhe von 4,80 m über GOK im Süden und Südosten aufweisen.

Im gekennzeichneten Bereich ist ein Blendschutz gemäß Vorgaben des Blendschutzgesetzes zu erreichen. Der Zaun darf dafür im notwendigem Maße, maximal 5,00 m von Planungsgelände am Ort der Blendschutzmaßnahme 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. 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

- Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an Flurwegen entstehen sind diese Schäden durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen.
- Sollten bei den Bauarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast bekannt werden, sind unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen zu informieren.
- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich der Fl.-Nrn. 2789/5, 2789/6, 2789/7, 2789/8, 2789/9, 2789/10, 2790 und 2791 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. In allen übrigen Bereichen gilt die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG.
- Soweit durch den Bau der Solaranlage bestehende Zufahrtsrechte zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen beeinträchtigt werden, ist dafür vom Vorhabenträger angemessener Ersatz zu schaffen, um die ordnungsgemäße Bewirtschaftung (auch während der Bauphase) mit den heute üblichen landwirtschaftlichen Maschinen zu ermöglichen.
- 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.
- Innerhalb der Leitungsschutzzone sind alle Bau- und sonstigen Maßnahmen der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere auch für Verkehrsflächen, Straßenbeleuchtungen, Werbetafeln, Fahnenmaste, PV-Module usw.
- Schäden, die durch das sachgemäße Betreiben der Anlage von Bayernwerke sind zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.
- Unter Ziff. 2.3 der textlichen Festsetzungen wird auf das Donaumoos-Entwicklungskonzept (Stand 05.07.2000) Bezug genommen. Das Donaumoos-Entwicklungskonzept ist in der Fassung vom 05.07.2000 und bei der Gemeinde Berg im Gau im Bauamt im Dienstgebäude Herzoganger 1; 86529 Schrobenhausen, wo auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit gehalten.

Freileitung mit Schutzzone (25 m beidseitig der Leitungsschse)

Maststandort mit Freihaltebereich (20 m um Mast)

15 m Anbauverbotszone Kreisstraße ND 21

D-1-7333-0031 "Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung"

D. Verfahrensmerkmale

- Der Gemeinderat 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 Gemeinderat 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 Gemeinderat am gebilligten Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Berg im Gau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Berg im Gau, den

1. Bürgermeister Helmut Roßkopf

7. Ausgefertigt

Berg im Gau, den

1. Bürgermeister Helmut Roßkopf

- 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 des §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Berg im Gau, den

1. Bürgermeister Helmut Roßkopf

Für die Planung:

Sulzbach-Rosenberg, den

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

E. Begründung siehe Textteil

F. Umweltbericht siehe Textteil

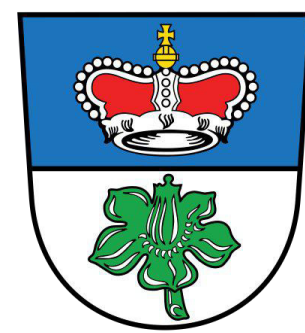
VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Planblatt 1/2

"Solarpark
Schornhof III"

Gemeinde Berg im Gau

Herzoganger 1, 86529 Schrobenhausen
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen



Vorentwurf: 25.06.2024
Entwurf: 19.11.2024
erneuter Entwurf: 22.07.2025
Endfassung:

Planverfasser

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB
Doldestr. 2, 92127 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: +49(0)9651/1047-0
Mail: info@neidl.de/Homepage: neidl.de



