



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 43 'Solarpark Ottersried' mit Grünordnungsplan

Sondergebiet Photovoltaik

Planungsrechtliche Voraussetzungen:
Die Gemeinde Rohrbach an der Ilm 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: Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 43 'Solarpark Ottersried'. Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

B. Festsetzungen

1. Grenzen
- 1.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans
 - 1.2 Baugrenze Fläche für Photovoltaikmodule und Gebäude

2. Art der baulichen Nutzung
- 2.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Auf den Grundstücken Fl.-Nr. 1814 und 1818 (TF), Gmkg. Rohrbach.
Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen sowie der unter Punkt 3.1 genannten Technikgebäude.

- 2.2 Die Art der Nutzung für Photovoltaik wird gem. § 9 Abs. 2 BauGB zeitlich befristet: bis 31.12.2047 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.
- 2.3 Bauverbotszone gemäß § 9 Abs.1 FStG: innerhalb der gesetzlichen Bauverbotszone entlang der Autobahn (40 m) ist nur die Errichtung der Photovoltaikmodule und der Einfriedung zulässig. Sonstige bauliche Anlagen müssen außerhalb der Bauverbotszone angeordnet werden.
3. Maß der baulichen Nutzung
- 3.1 Die Versiegelung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Die Modulische sind mit Rammfundamenten aus Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsorientierte Fundamente (Punkt- oder Streifenfundamente) eingesetzt werden.
Zusätzlich sind je ein Gebäude für Trafo- und Wechselrichter und ähnliche Technik sowie ein Gebäude für Pflegeutensilien mit einer Grundfläche von je maximal 3,5 x 2 m und einer Wandhöhe von maximal 3 m zulässig.
- 3.2 Max. Höhe der Module einschl. Tragekonstruktion: 3,00 m.
- 3.3 Als Grundflächenzahl wird 0,6 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.
4. Gestaltung baulicher Anlagen
- 4.1 Für Trafo- und Wechselrichtergebäude sowie Gebäude für Pflegeutensilien werden Satteldächer festgesetzt. Als Farbe ist naturrot, rotbraun oder braun zu wählen. Die Fassade ist mit naturbelassenem oder braun lasiertem Holz zu verschalen. Durchbrüche, Lüftungsöffnungen und dergleichen müssen siedlungsabgewandt angeordnet werden.
5. Örtliche Verkehrsflächen
- 5.1 Die Grundstückszufahrten sind in den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen bis zu einer Breite von 5 m zulässig
6. Einfriedungen
- 6.1 Einfriedungen 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.
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 (Z-O-Material entsprechend den Vorgaben der LAGA) 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.
8. Landschaftspflege/Grünordnung
- 8.1 Ökologische Ausgleichsfläche: Der Ausgleichsbedarf wurde gemäß des Leitfadens 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ergänzte Fassung', 2003 in Verbindung mit dem Schreiben des Bayerischen StMI zu Freiflächen-Photovoltaikanlagen von 19.11.2009 ermittelt.
Der notwendige Ausgleich wird auf internen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erbracht. Näheres ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Umweltbericht zu entnehmen.
- 8.2 Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung: Die interne Ausgleichsflächen und die sonstigen Randbereiche sind wie dargestellt mit einer mind. 2,20 m hohen 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 Gehölze, Qualitäten und Pflanzabständen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.
Die Pflanzungen sind mit Stroh zu mulchen, 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.
- 8.3 Pflege innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage
Die Sondergebietsfläche ist als Grünland zu entwickeln. Der Aufwuchs ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut 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 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.
9. Immissionsschutz
- 9.1 Von den Modulen darf keine andauernde Blendwirkung auf Siedlungs- oder Verkehrsflächen ausgehen. Die „Gutachterliche Stellungnahme zu Blend- und Reflexionsverhältnissen eines Solarparks in 'Ottersried Freistaat Bayern' der PSP-Consulting GmbH, Zwickau, Stand 22.11.2017, ist hierbei zu beachten.
Verkehrsteilnehmer dürfen durch die Module nicht geblendet werden.
In den Bereichen, in denen die Modulebene auf gleicher Höhe mit der Autobahn oder Kreisstraße liegt, ist ein Sichtschutz vorzusehen, der ca. 20 cm über dem Höheniveau der Verkehrsflächen liegt. In Bereichen, in denen die Modulebene über dem Höheniveau der Verkehrsflächen liegt, muss der Sichtschutz mindestens das Höheniveau der Modulebene erreichen. Der Zaun darf zu diesem Zweck die festgesetzte Maximalhöhe im notwendigen Maße überschreiten.
Die betroffenen Bereiche sind:
Für Teilgelungsbereich I: die südliche und westliche Einfriedung
Für Teilgelungsbereich II: die nördliche, westliche und südliche Einfriedung sowie die Teilbereiche der östlichen Einfriedung mit mindestens gleichem Höheniveau wie die Straßen.
- 9.2 Die von der Anlage ausgehenden Geräusche, wie tieffrequente vom Transformator abstrahlende Geräusche, der Lärm, den Wartungsarbeiten, müssen bei nächstgelegenen Wohngebäuden (Entfernung ca. 240 m) die in der TA Lärm genannten Anforderungen erfüllen. Insbesondere müssen die Beurteilungspegel des Anlagenlärms nachstehend genannte Immissionswerte um jeweils 6 dB(A) unterschreiten. Folgende Immissionsrichtwerte gelten für die Immissionsorte:
tags (6:00 - 22:00 Uhr): 60 dB(A) für MD / 55 dB(A) für WA und
nachts (22:00 - 6:00 Uhr): 45 dB(A) für MD / 40 dB(A) für WA
Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Richtwert tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.
Für tieffrequente Geräusche sind die Anforderungen der DIN 45680 maßgeblich. 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 die Gemeinde vom Vorhabenträger kostenfrei vorzulegen.
- 9.3. Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.
10. Werbeanlagen
10.1 Werbeanlagen sind im Geltungsbereich unzulässig
11. Erschließung
11.1 Einfahrtbereiche des SO-Gebiets
12. Telekommunikationslinien
Zwischen den Erdunganlagen der Freiflächenphotovoltaikanlage und Telekommunikationsleitungen ist ein Abstand von mind. 15 m sicherzustellen.
13. Vorhaben- und Erschließungsplan
Entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- C. Hinweise
- Hinweise durch Text:
- 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 Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren.
 - Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 8 DSchG)
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
 - Die Fertigstellung der Pflanzungen ist bei der UNB zu melden und ein Abnahmetermin ist zu vereinbaren. Die Kopien der Lieferscheine der Bepflanzung der Ausgleichsfläche sowie die Autochthonitätsnachweise sind an die UNB zu übermitteln
Zu Nachbargrundstücken sind die Grenzabstände gem. AGBGB zu berücksichtigen. Bei sämtlichen Anpflanzungen darf kein negativer Einfluss auf Nachbargrundstücke entstehen.
 - DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplanes Nr. 43 "Solarpark Ottersried" verwiesen wird, sind über den Beuth Verlag GmbH Berlin zu beziehen. Herausgeber sämtlicher DIN-Vorschriften ist das Deutsche Institut für Normung e.V., Berlin. Die DIN-Vorschriften finden jeweils in der bei Rechtskraft dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Ebenso wie die der Planung zugrunde liegenden Gesetze, Verordnungen und Erlasse können diese bei der Gemeinde Rohrbach zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.
- Hinweise durch Planzeichen:
- Flurgrenzen, Flurnummern
 - Abstandlinien zur Fahrbahngrenze, bemaßt

- D. Verfahrensvermerke
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.07.2017 gemäß § 2 Abs. 1. BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.08.2017 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 25.07.2017 hat in der Zeit vom 01.09.2017 bis 02.10.2017 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 25.07.2017 hat in der Zeit vom 01.09.2017 bis 02.10.2017 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der vom Gemeinderat am 10.10.2017 gebilligten Fassung vom 10.10.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2017 bis 29.01.2018 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der vom Gemeinderat am 10.10.2017 gebilligten Fassung vom 10.10.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2017 bis 29.01.2018 öffentlich ausgelegt.
 - Die Gemeinde Rohrbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.02.2018 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.02.2018 als Sitzung beschlossen.
- Rohrbach, den 11.05.2018

1. Bürgermeister Keck
- Rohrbach, den 11.05.2018

1. Bürgermeister Keck
- Rohrbach, den 11.05.2018

1. Bürgermeister Keck
- Rohrbach, den 11.05.2018

1. Bürgermeister Keck
- E. Begründung siehe Textteil
F. Umweltbericht siehe Textteil
- | | | |
|-----------------|-----------|-----|
| SO Photovoltaik | Höhe max. | GRZ |
| | 3,00 m | 0,6 |

NEIDL + NEIDL, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, Partnerschaft mbB
Hörsingstr. 2, 85237 Söcking-Baumling 84 0941 / 0941-0, Fax 0941 / 0941-4, info@neidl.de, www.neidl.de

NEIDL + NEIDL, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, Partnerschaft mbB
Hörsingstr. 2, 85237 Söcking-Baumling 84 0941 / 0941-0, Fax 0941 / 0941-4, info@neidl.de, www.neidl.de

Gemeinde Rohrbach a.d. Ilm		Unterlage	
Hofmarkstraße 2, 85236 Rohrbach a.d. Ilm		Blatt Nr.	1/2
Endfassung vom 06.02.2018		Datum	06.02.2017
bearbeitet		Gz:	Aures
gezeichnet		Gz:	
geprüft		Gz:	
geprüft		Gz:	
Nr. 43 ,Solarpark Ottersried'		vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan	
		Maßstab 1 : 1000	
Aufgestellt:		geprüft:	
Vom Aures NEIDL + NEIDL, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, Partnerschaft mbB		David Neidl NEIDL + NEIDL, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, Partnerschaft mbB	
Projekt: 667			