

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 49 'Solarpark Gambach'

Sondergebiet Photovoltaik

Planungsrechtliche Voraussetzungen: Die Gemeinde Rohrbach im Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm erlässt aufgrund ... § 2 Abs. 1, der §§ 9, 10 und 12 Baugesetzbuch (BauGB), ... des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO), ... Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), ... der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), ... der Planzeichenverordnung (PlanZV) ... in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49 "Solarpark Gambach" als Satzung.

Bestandteile der Satzung: - Bebauungsplan Nr. 49 "Solarpark Gambach" in der Fassung vom 12.03.2025 - Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplan Nr. 49 "Solarpark Gambach" in der Fassung vom 12.03.2025

- Mit beigelegt sind: - Begründung in der Fassung vom 12.03.2025 - Umweltbericht in der Fassung vom 12.03.2025 - Blendgutachten vom 08.01.2025 - Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 15.11.2023 - Geotechnische Stellungnahme zur Fundierung bez. der Errichtung einer PV-Freiflächenanlage mit einem SL Rack System vom 06.02.2025

B. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO) Auf den Grundstücken Fl.-Nr. 63, 74 und 74/1, Gmkg. Gambach. Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen sowie der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienende Nebenanlagen wie technische Einrichtungen zur Erzeugung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie. Außerdem zulässig ist die Errichtung netzgekoppelter Graustromspeicher, welche auch unabhängig von der Photovoltaikanlage betrieben werden und mit der Nennleistung Energie aus dem öffentlichen Netz beziehen und abgeben können.

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 Die Art der Nutzung Photovoltaik ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB auf 35 Jahre nach Inbetriebnahme befristet. Die konkrete Rückbaupflichtung wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundfläche Als Grundflächenzahl wird 0,65 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 Geländeroberfläche gerechnet. Die Modulsteine sind mit Ramm-, Bohr- oder Schraubfundamenten aus Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsorientierte Fundamente (Punkt- oder Streifenfundamente) eingesetzt werden. Die Vollversiegelung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Die für die Energiespeicher gekennzeichneten Flächen können versickerungsfähig geschottert werden. Die Fläche der Energiespeicher (Container) ist auf 500 m² beschränkt, zusammen mit den anderen Nebengebäuden (Verteil-/Eigenstrom-/Trafostationen) darf die Grundfläche insgesamt 900 m² betragen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen Die maximal zulässige Höhe der Module einschließlich Tragekonstruktion, gemessen zwischen der geplanten Geländeoberkante und der Oberkante Module, beträgt 3,80 m. Die maximal zulässige Höhe der Gebäude, gemessen zwischen

7.6 Es sind keine verzinkten Stahlprofile, sondern lediglich geeignete Beschichtungen zur Minimierung von Auswachsungen zulässig. Sollte oberflächennahes Grundwasser angetroffen werden, ist bei Gründung im Grundwasserbereich (gesättigte Zone oder Grundwasserschwankungsbereich) ein alternatives Material oder eine flache Gründungsform zu verwenden. Gleiches gilt auch für Bereiche, in denen mit Stauwasser zu rechnen ist. In diesem Fall ist ebenso ein Austausch der nicht sickerfähigen Bodenschichten durch sand-kiesliges Material, welches für die Versickerung geeignet ist, auch punktuell, zulässig.

8. Landschaftspflege/Grünordnung

8.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen: 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 Eichenflöcken. Der notwendige Ausgleich wird innerhalb des Geltungsbereiches erbracht.

Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen durchzuführen:

- A1 Entwicklungsziel: Entwicklung von Extensivgrünland. Fertigstellungspflege voraussichtlich 1-2 Jahre, Entwicklungszeitraum voraussichtlich 3-5 Jahre Herstellung: Vor der Ansaat scharfes Abmähen/vertikutieren der Fläche, streifenweiser Umbruch. Ansaat mit einer autochthonen Saatgutmischung. Pflege von Extensivgrünland: Der Aufwuchs ist ein- bis zweimal jährlich mit einem Balkenmäher 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). Die Mähtiefe darf nicht tiefer als 10cm sein. 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.
- A2 Entwicklungsziel: Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung/Einzelgehölen. Herstellung: Die Ränder des Geltungsbereiches sind in den als Maßnahme A2 dargestellten Bereichen mit einer Hecke aus heimischen Sträuern zu versehen. Dabei sind autochthone Gehölze des Vorkommungsgebietes 6.1 "Alpenvorland" zu verwenden. Weitere Angaben zu den zu verwendenden Gehölzen, Qualitäten und Pflanzabständen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. Die Anlage der Pflanzungen ist mit der Errichtung der Anlage, spätestens bei Beginn der darauf folgenden Vegetationsperiode, durchzuführen. Pflege: 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 Entwicklungsziel: Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (Junge bis alte Ausprägung) Herstellung: je 300 m² mind. 1 heimische Obstbäume als Hoch- oder Halbstamm, Pflanzqualität mind. 10-12 cm Stammumfang, alte regionale Sorten. Ansaat Extensivwiese mit hohem Kräuteranteil aus Regioaatgut.

Pflege: fachgerechte Entwicklungspflege bis zur Erreichung des Entwicklungsziels, anschließend Erhaltungs- und Unterhaltspflege (s. Umweltbericht).

8.2 CEF-Maßnahme: Schaffung von Blühflächen mit Ackerbrache im Bereich der Flurstücke Fl.-Nrn. 121 (TF) und 24/6 (TF), Gemarkung Gambach. Die Fläche der Maßnahme muss insgesamt 1,5 ha betragen. Entwicklungsziel: Entwicklung einer Blühfläche in Kombination mit Ackerbrache Herstellung: 50 % der Fläche als Ackerbrache, 50 % als Blühfläche Umbruch bzw. Fräsen vor Baubeginn. Bei 50 % der Fläche lückige Einsaat einer Regio-Saatgutmischung aus dem Ursprungsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion mit typischen Wiesenkräutern (Blühfläche), damit Anlage des Blühstreifens und Erhalt von Rohbodenstandorten in der Blühfläche; bei den restlichen 50 % der Fläche Selbstbegründung (Ackerbrache).

Pflege bzw. Bewirtschaftung: - einmalige Mahd der Blühfläche nach dem 15.07. im zweiten Jahr nach der Anlage; - im zweiten oder dritten Jahr (je nach Aufwuchs) Umbruch der Ackerbrache mit anschließender Selbstbegründung; danach jährlicher Umbruch von ca. 50 % der Ackerbrache mit Selbstbegründung; - Rotation möglich: Lage der Blühfläche und der Ackerbrache jährlich bis spätestens alle drei Jahre wechselnd; - keine Bearbeitung zwischen dem 15.03. und dem 15.07. - kein Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln - dauerhafte Pflege des Blühstreifens durch ein- bis zweimalige Mahd mit Balkenmäher und Abfuhr des Mahdgutes nach dem 15.07. unter Belassen von 20 % Brachstreifen. Eine landwirtschaftliche oder energetische Nutzung des Mahdgutes ist zulässig.

Die Maßnahme kann auf geeignete Wechselflächen übertragen werden, wenn deren Eignung entsprechend nachgewiesen werden kann.

8.3 Pflege innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage Die Sondergebietfläche ist als Grünland zu entwickeln. Pflegemaßnahmen (Mahd mit Balkenmäher, Schnitthöhe mind. 10 cm Höhe) sind ein- bis zweimal jährlich durchzuführen. Die Flächen sind abschnittsweise bzw. zeitversetzt im Abstand von 10 bis 14 Tagen zu mähen. 20% der Fläche sind als Altgrasstreifen über den Winter stehen zu lassen. In den ersten Jahren ist zusätzlich zu den bereits vorgesehenen Mahden eine Schröpfungsmahd zum Ährnschieben der Gräser im Mai/Juni vorzusehen, bis die gewünschte Aushagerung der Fläche erreicht ist. Das Mahdgut ist immer abzuführen. Die Einsatz der Fläche soll möglichst erst danach erfolgen. Alternativ hat eine extensive Beweidung auf wechselnden Teilflächen zu erfolgen, zum Beispiel mit Schafen. Die Weidetiere dürfen sich nicht dauerhaft auf der Fläche aufhalten. 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 des Ursprungsgebietes 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) zu verwenden. Alternativ ist eine Mahdgutübertragung zugelassen.

9. Immissionsschutz 9.1 Von den Modulen darf keine störende Blendwirkung ausgehen. Verkehrsteilnehmer dürfen durch die Module nicht geblendet werden. Die Module sind gemäß beiliegendem Blendgutachten auszurichten. Von den darin festgelegten Anlagenparametern darf abgewichen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen werden kann, dass eine Blendwirkung weiter ausgeschlossen ist.

9.2 Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist unzulässig. Eine Beleuchtung ist nur temporär zur Wartung bzw. Pflege der Anlage zulässig. Es ist dann eine Beleuchtung mit warmweißem Licht (< 3.000 Kelvin) zu verwenden.

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.

10.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes 10.2 Vorhaben- und Erschließungsplan Entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

10.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes 10.2 Vorhaben- und Erschließungsplan Entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

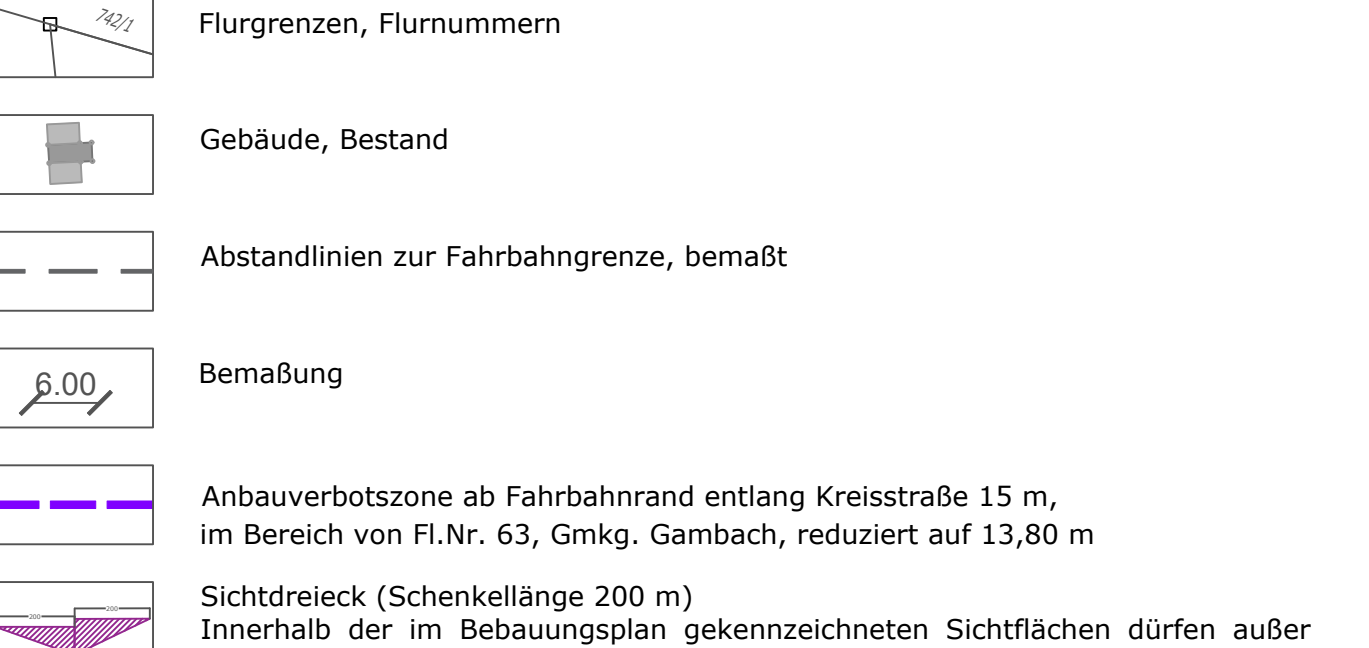
10.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes 10.2 Vorhaben- und Erschließungsplan Entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

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

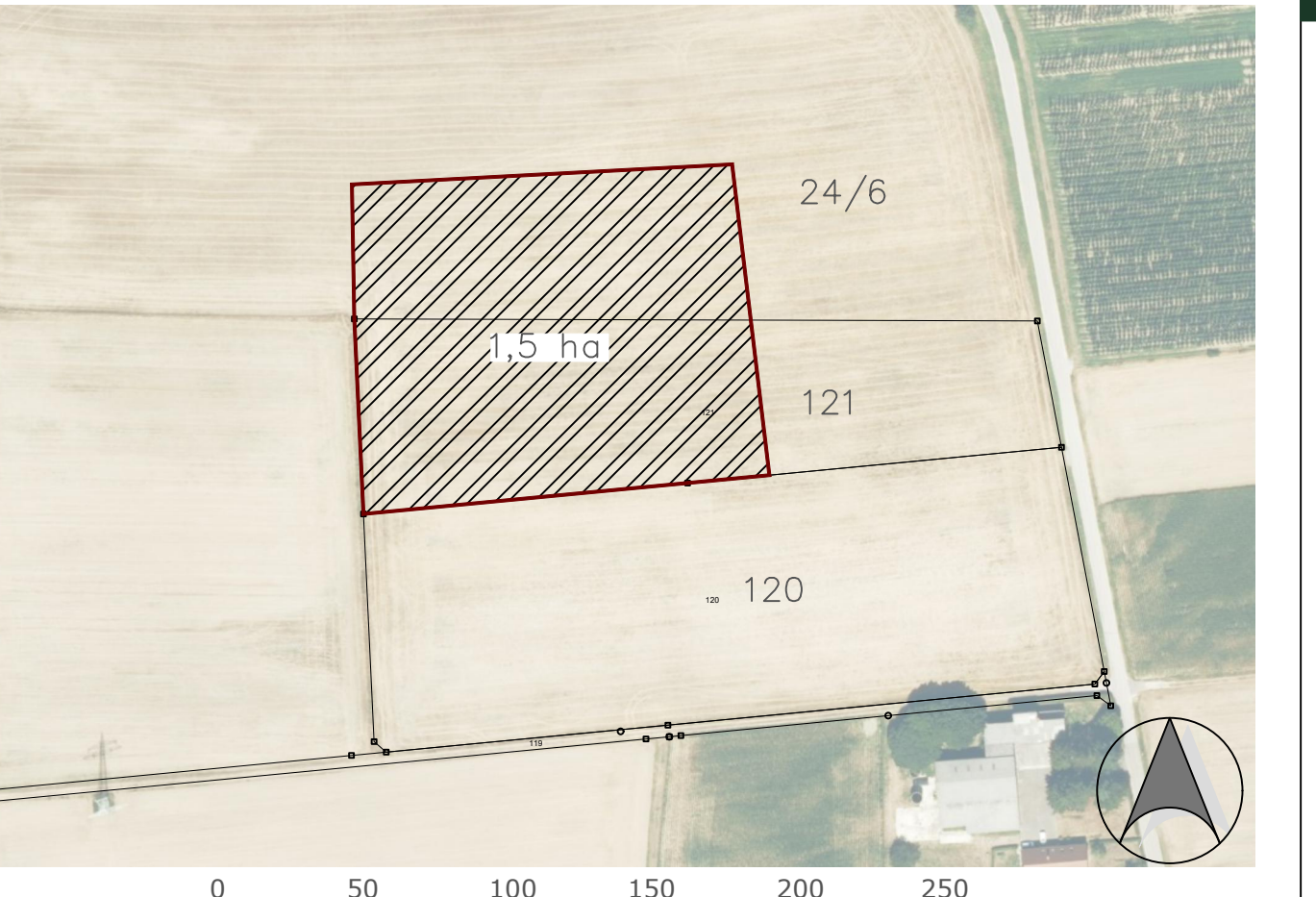
- 1. Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an Flurwegen entstehen sind diese Schäden durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen. Sollten bei den Bauarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast bekannt werden, sind unverzüglich 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. Bei der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen kann es zu Staubablagerungen auf den Modulen kommen. Diese sind vom Betreiber der Anlage entschädigungslos hinzunehmen. 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 die Gemeinde vom Vorhabensträger kostenfrei vorzulegen. Bei lärmintensiven Wartungsarbeiten, wie z. B. Mäharbeiten, sind folgende Betriebszeiten zu beachten: nur werktags, tagsüber in der Zeit von 08:00 bis 20:00 Uhr. Hinweise zum Brandschutz: Es ist ein Feuerwehrlan zu erstellen und der Kreisbrandinspektion sowie der örtlichen Feuerwehr zu übergeben. Es ist grundsätzlich möglich, während der Betriebsdauer des Solarparks die CEF-Maßnahmen unter 8.2 auf einer geeigneten Wechselflächen vorzusehen. Der Flächenwechsel muss mit einem Vorlauf von mindestens einem Bewirtschaftungsjahr bei der zuständigen Behörde angezeigt und die Eignung der Fläche nachgewiesen werden. Es kann wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze auftreten. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG). Während der Bauausführung sind öffentliche Verkehrsflächen von Baustoffen, Arbeitsgeräten, Abbruchmaterial und sonstigen Gegenständen freizuhalten. Verschmutzungen oder Beschädigungen sind zu beseitigen. DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplanes Nr. 49 "Solarpark Gambach" 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:



E. Begründung (siehe Textteil) F. Umweltbericht (siehe Textteil)

CEF-Fläche: Fl.-Nrn. 121 (TF) und 24/6 (TF), Gemarkung Gambach



M 1 : 2.500

Verortung Geltungsbereich:



M 1 : 10.000

- D. Verfahrensvermerke 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsbüchlich 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 Gemeinderat 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 Gemeinderat am gebilligten Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. 6. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der vom Gemeinderat am gebilligten Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt. 7. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der vom Gemeinderat am gebilligten Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt. 8. Die Gemeinde Rohrbach an der Ilm hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Gemeinde Rohrbach an der Ilm, den

- 1. Bürgermeister Christian Keck 9. Ausgefertigt Gemeinde Rohrbach an der Ilm, den 1. Bürgermeister Christian Keckmann 10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsbüchlich 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.

Gemeinde Rohrbach an der Ilm, den

- 1. Bürgermeister Christian Keck Für die Planung: Sulzbach-Rosenberg, den NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

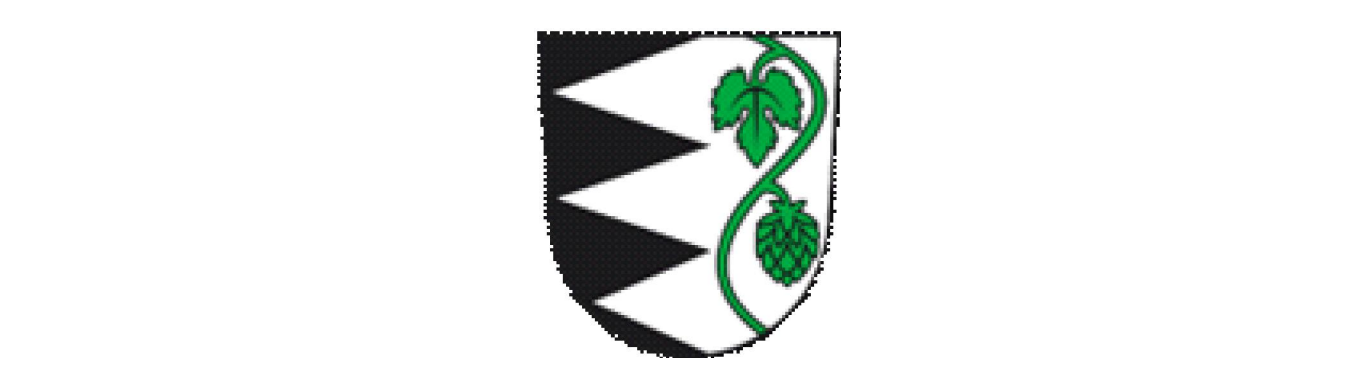
E. Begründung (siehe Textteil) F. Umweltbericht (siehe Textteil)

Hinweis: Änderungen/Ergänzungen zum Stand des Entwurfs sind zur Verbesserung der Nachvollziehbarkeit farbig markiert.

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Nr. 49 "Solarpark Gambach"

Gemeinde Rohrbach an der Ilm Hofmarkstr. 2, 85296 Rohrbach an der Ilm Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm



Vorentwurf: 11.10.2023 Entwurf: 24.07.2024 Geänderter Entwurf: 12.03.2025

Fassung gemäß Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB