

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 53
'Solarpark Waal'

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. 53 "Solarpark Waal" als Satzung.

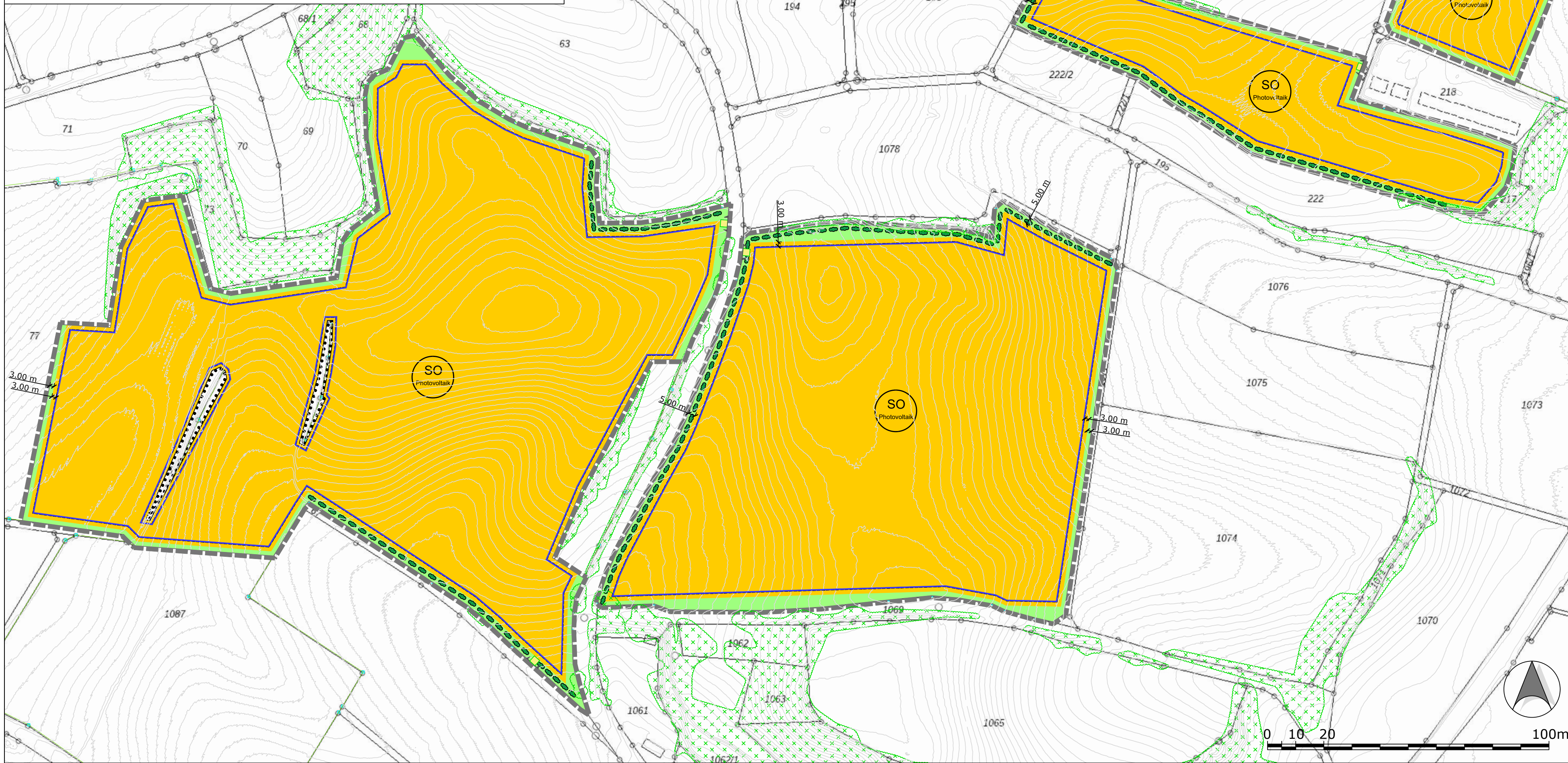
Bestandteile der Satzung:

- Bebauungsplan Nr. 53 "Solarpark Waal" in der Fassung vom 22.07.2026
- Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplan Nr. 53 "Solarpark Waal" in der Fassung vom 22.07.2026

Mit beigelegt sind:

- Begründung, in der Fassung vom 22.07.2026
- Umweltbericht, in der Fassung vom 22.07.2026

A PLANZEICHNUNG, M 1: 2000, Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, Bayer. Vermessungsverwaltung



B. FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 67 (TF), 74 (TF), 75 (TF), 77 (TF), 191 (TF), 216 (TF), 221, 1080, 1081 und 1087 (TF), Gemarkung Waal.

Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen und von Anlagen zur Speicherung und Abgabe von elektrischer Energie (BESS) sowie der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienende Nebenanlagen wie technische Einrichtungen zur Erzeugung, Umwandlung 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

Die Art der Nutzung Photovoltaik ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB auf 35 Jahre nach Inbetriebnahme befristet.

Die konkrete Rückbauverpflichtung wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundfläche

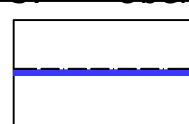
Als Grundflächenzahl wird 0,7 festgesetzt.

Maßgeblich für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die umzäunte Fläche. Als Grundfläche wird die Grundfläche der Speicher und sonstiger Nebengebäude sowie die senkrechte Projektion der Module auf die Geländeoberfläche gerechnet. Die Modulische sind mit Ramm-, Bohr- oder Schraubfundamenten zu verankern.

Die Vollversiegelung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebädefundamente zu beschränken. Die Grundfläche für Speicher und sonstige Nebengebäude darf insgesamt maximal 300 m² betragen. Die Begrenzung der maximalen Grundfläche für Gebäude erfolgt innerhalb der festgesetzten Grundflächenzahl.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der Module einschließlich Tragekonstruktion, gemessen zwischen der geplanten Geländeoberkante und der Oberkante Module, beträgt 3,00 m. Die Unterkante muss mindestens 0,80 m über der Geländeoberkante liegen. Die maximal zulässige Höhe der Gebäude, gemessen zwischen der geplanten Geländeoberkante und der Oberkante Gebäude, beträgt 3,00 m.



3.1 Die überbaubaren Flächen für Photovoltaikmodule, Speicher und sonstige 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. Dachendeckungen in Metall sind nur in matter und beschichteter Ausführung zulässig. Als Farbe ist naturrot, rotbraun, grün, grau, weiß 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 weiß, grün, grau, weiß oder braun in gedeckten Nuancen sowie eine Holzverschalung zulässig.

4.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Fläche von 5 m² an der Einfriedung im Zufahrtbereich zulässig. Fahnenmasten und elektrische Wechselwerbeanlagen sind nicht zulässig.

5. Verkehrsflächen

5.1 Private Verkehrsflächen: Die Grundstückszufahrten sind in den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen bis zu einer Breite von 5 m zulässig. Die Zufahrt zum Schutzobjekt muss für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t sichergestellt sein.

5.2 Einfahrtbereiche des SO-Gebiets

6. Einfriedungen

6.1 Einfriedungen sind als Maschendrahtzäune, auch mit Kunststoffummantelung und Übersteichschutz 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 Durchlässigkeit für Kleintiere im Bereich von 15 cm ab der Geländeoberkante muss gewährleistet sein.

6.2 Die Einfriedung der Sondergebiete sind mit Wilddurchlässen (geschweißter Metallrahmen mit max. 90 cm Höhe, Breite 100 cm, in denen im Abstand von 20 cm Metallstäbe eingeschweißt sind) zu versehen. Diese sind insbesondere in den

Innenecken der Einfriedung anzuordnen. Die konkrete Anzahl und Lage der Wilddurchlässe sind im Vorfeld mit den Jagdvorständen und Jagdpächtern abzustimmen.

7. Boden-/Grundwasserschutz

7.1 Das natürliche Geländeniveau darf maximal um 0,50 m im Bereich der Technikgebäude bzw. wo es technisch erforderlich ist, abgegraben oder aufgeschüttet werden. Stützmauern sind unzulässig. Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Material entsprechend den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung - Ersatzbaustoff) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen.

7.2 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sicherfähiger 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 Die Reinigung der Anlage mit Reinigungsmitteln ist nur zulässig, wenn diese biologisch abbaubar sind und die Reinigung ohne Verwendung der Reinigungsmittel nicht möglich ist.

7.5 Sollte oberflächennahes Grundwasser angetroffen werden, ist bei Gründung im Grundwasserbereich (gesättigte Zone oder Grundwasserschwankungsbereich) auf verzinkte Stahlprofile zu verzichten. Gleiches gilt auch für Bereiche, in denen mit Stauwasser zu rechnen ist.

8. Grünordnung, Natur und Landschaft

8.1 Landschaftspflegerische Maßnahmen

Folgende Landschaftspflegerische Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Fläche durchzuführen und spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Anlage herzustellen. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ist unzulässig.

Vermeidungsmaßnahmen

V1 Grünland innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage

Herstellung: Die Sondergebietsfläche ist als mäßig extensiv genutztes Grünland zu entwickeln. Ansaat mit autochthoner Saatgutmischung des Ursprungsgebietes 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion), mind. 30 % Kräuterteil, oder Mähgutübertragung von nahegelegenen, artenreichen Wiesen.

V2 Entwicklung von Saumstruktur und Staudenflur
Herstellung: Ansaat mit einer arten- und blütenreichen, autochthonen Saatgutmischung des Ursprungsgebietes 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion), mind. 30 % Kräuterteil, oder Mähgutübertragung von nahegelegenen, artenreichen Wiesen.
Pflege: Die Flächen werden einmal im Jahr, frühestens ab August, mit einem insektenfreundlichen Mähwerk (Schnitthöhe mind. 10 cm) gemäht. Das Mähgut ist abzufahren, Mulchen ist unzulässig.

V3 Aufkommende Neophyten sind auf der gesamten Fläche frühzeitig zu beseitigen.

Ausgleichsmaßnahmen:

Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Eingriffen in das Landschaftsbild zugeordnet. Mindestens die Eckpunkte der Ausgleichsfläche sind im Gelände dauerhaft zu kennzeichnen, zum Beispiel mit Eichenpflocken.

A1 Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung

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 6.1 "Alpenvorland" zu verwenden. Weitere Angaben zu den zu verwendenden Gehölzen, Qualitäten und Pflanzabständen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

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. Die Heckenbereiche sind in den ersten drei Jahren regelmäßig auszumähen. Danach ist abschnittsweise "Auf den Stock setzen" im Abstand von mindestens 7 Jahren möglich. Dabei sind Überhälter in Form von einzelnen Bäumen bzw. Sträuchern zu belassen. Schnittgut ist zu entfernen. Zeitraum für die Pflegemaßnahmen: 01. Oktober - 28. Februar.

8.2 Erhalt bestehender Gehölzstrukturen

9. Immissionsschutz

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 Blendschutzmaßnahme erhöht werden.

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.

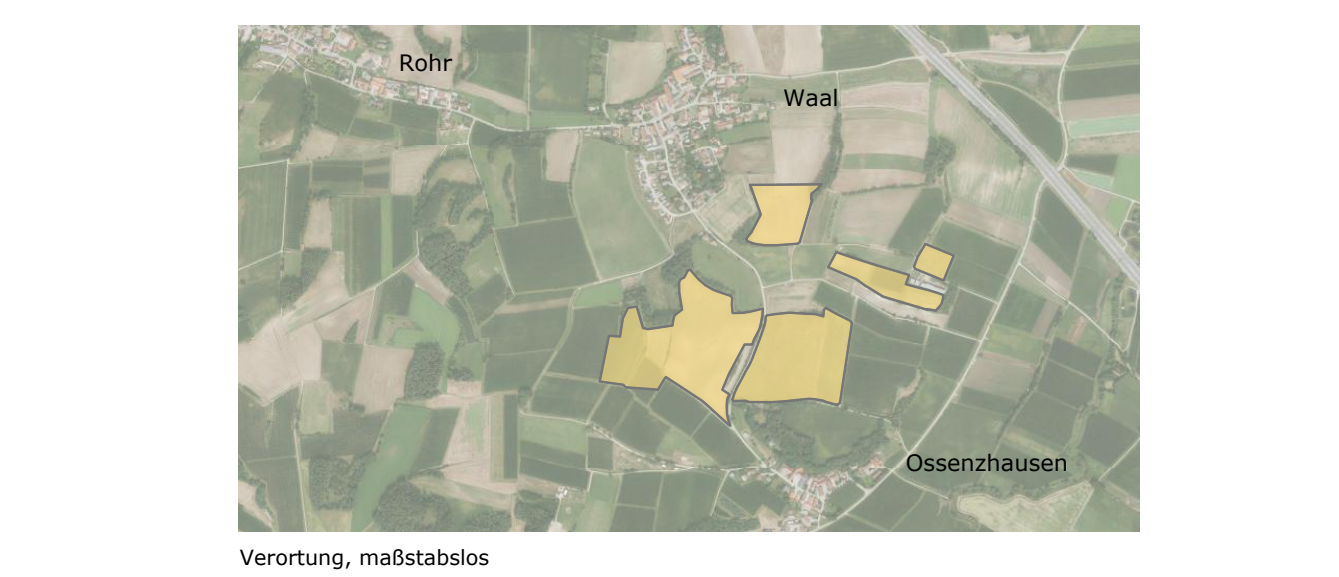
10. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

10.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes

10.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

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

E. BEGRÜNDUNG s. Textteil
F. UMWELTBERICHT s. Textteil



C. HINWEISE

Hinweise durch Planzeichen:

Flurgrenzen, Flurnummern

Wald und sonstige Gehölzbestände

Hinweise durch Text:

- Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an Flurgrenzen 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 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).
- 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 07:00 bis 20:00 Uhr.
- 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).
- Die aus der sach- und fachgerechten Bewirtschaftung der umliegenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen entstehenden Immissionen sind zu dulden. Im Extremfall können Steinschläge durch rotierende Maschinen nicht ausgeschlossen werden.
- Bei der Pflanzung von Gehölzen ist der jeweilige Regelabstand zu unterirdischen Leitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung sind im Einvernehmen mit Versorgungsträger entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Gleiches gilt bei der Neuverlegung von Versorgungsleitungen. Die Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art sind dem Versorgungsträger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.
- Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Rechtsvorschriften können bei der plangebenden Gemeinde Rohrbach an der Ilm, Hofmarkstr. 2, 85296 Rohrbach an der Ilm, zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

D. Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.12.2025 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 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

7. Ausgefertigt

Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist der vorliegende Planteil, die Begründung mit Seiten sowie der zugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom Gemeinde Rohrbach an der Ilm, den

1. Bürgermeister Christian Keck

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 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 s. Textteil
F. UMWELTBERICHT s. Textteil

VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Planblatt 1/3

Nr. 53
"Solarpark Waal"

Gemeinde Rohrbach an der Ilm

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



Vorentwurf: 22.07.2026

Fassung gemäß Verfahrensschritt nach
§ 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB