

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan
 AU 5 „Solarpark Auernheim“
 Sondergebiet Photovoltaik

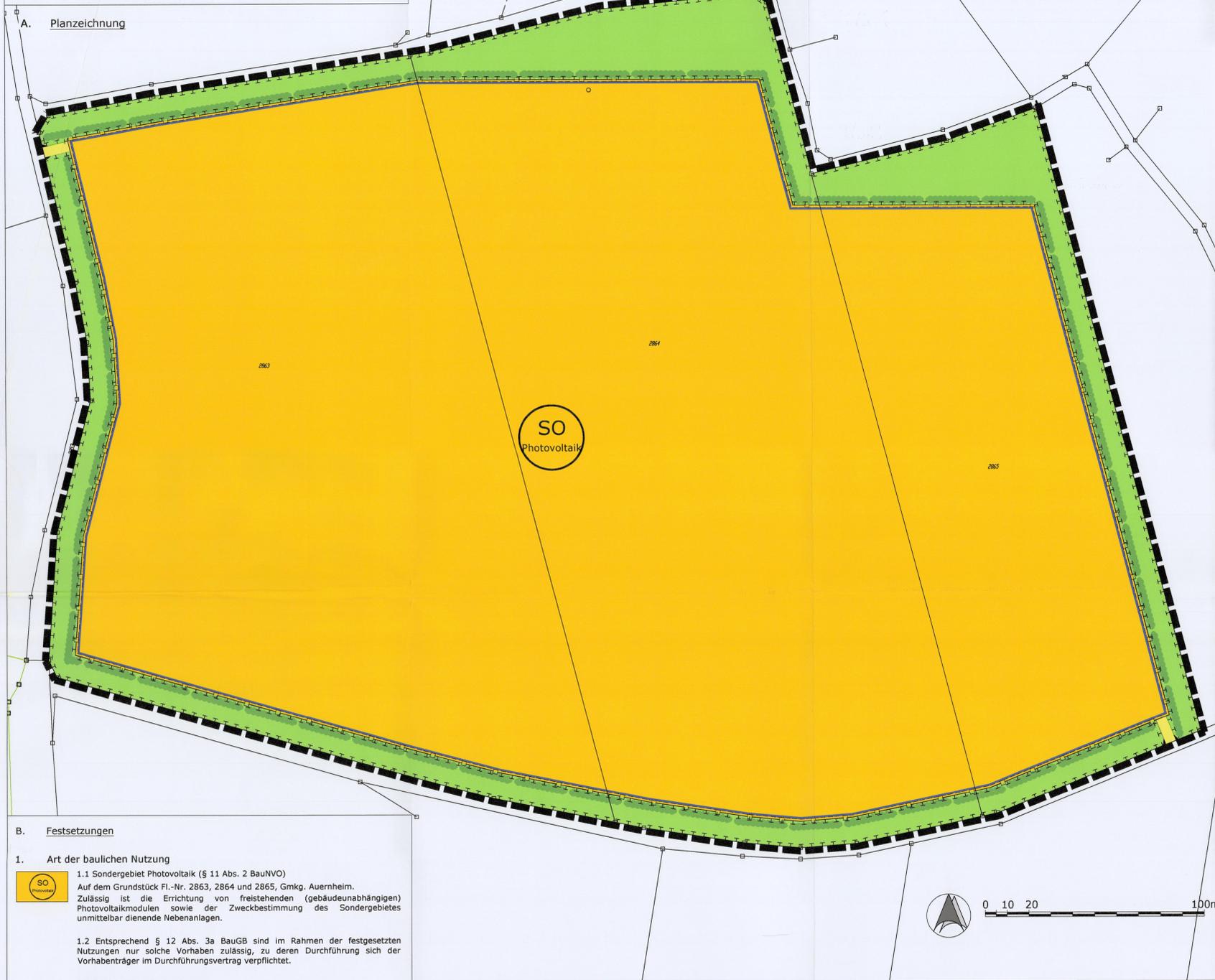
Satzung:
 Die Stadt Treuchtlingen erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 12 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), des Art. 81 Bayerischen Bauordnung (Bay BO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan AU 5 „Solarpark Auernheim“ für den Bereich der Fl.Nrn. 2863, 2864 und 2865 Gemarkung Auernheim als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
 Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 03.05.2022 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit zeichnerischen Teil im Maßstab 1: 1000 und textlichen Festsetzungen sowie Vorhaben- und Erschließungsplan

§ 3 Inkrafttreten
 Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

A. Planzeichnung



B. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

SO Photovoltaik
 1.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
 Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2863, 2864 und 2865, Gmk. Auernheim. Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen sowie der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienende Nebenanlagen.

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 31.12.2056 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. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundfläche
 Die Vollversiegelung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Es sind zwölf Gebäude für Trafo- und Wechselrichter und ähnliche Technik sowie ein Gebäude für Pflegeutensilien mit einer Grundfläche von je maximal 20 m² zulässig. Die Versiegelung von Flächen, die für Gebäude für Trafo- und Wechselrichter und ähnliche Technik sowie ein Gebäude für Pflegeutensilien vorgesehen sind, darf 260 m² nicht überschreiten. Die Modulfläche sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten aus Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsorientierte Fundamente (Punkt- oder Streifenfundamente) eingesetzt werden. Die von Modultischen überstellte Fläche (Grundfläche) darf maximal 80.000 m² betragen. Maßgeblich ist die senkrechte Projektion auf den Boden.

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 maximal zulässige Höhe der Gebäude, gemessen zwischen Geländeoberkante und Oberkante Gebäude, beträgt 3 m.

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. Dachdeckungen in Metall sind nur in matten 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
 Durchbrüche, Lüftungsöffnungen und dergleichen müssen siedlungsabgewandt angeordnet werden. Als Fassadenfarbe ist grün, grau oder braun in gedeckten Nuancen zulässig.

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

5.2 Einfahrtbereiche des SO-Gebiets

6. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind als Metallzäune, auch mit Kunststoffummantelung und Übersteigenschutz zulässig. Sie dürfen eine Gesamthöhe von 2,20 m über der bestehenden natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten. Durchgehende Betonsokkel 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. Wenn die Pflege der Flächen durch eine Beweidung erfolgt, ist der Zaun mindestens für die Dauer der Beweidung wolfsicher zu gestalten.

7. Geländeoberfläche/Grundwasserschutz

7.1 Das natürliche Geländeneiveau darf maximal um 0,50 m abgegraben oder aufgeschüttet werden. Stützmauern sind unzulässig. Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Z-0-Material entsprechend den Vorgaben der LAGA) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen.

7.2 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sickerfähiger Ausführung (Schotterterrassen) 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 - Ergänzende 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 internen Ausgleichsflächen sind in den dargestellten Bereichen mit einer mind. 2,20 m hohen dreireihigen 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 fachgerecht zu pflanzen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen. Die Fertigstellung ist bei der Unteren Naturschutzbehörde zu melden und ein Abnahmeterrin ist zu vereinbaren. Die Kopien der Lieferscheine der Bepflanzung sowie die Autochthonitätsnachweise sind an die UNB zu übermitteln.

8.3 Pflege innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage
 Die Sondergebietsfläche ist als Grünland zu entwickeln. Der Aufwuchs ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen. 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. Das Mähgut ist von den Flächen zu entfernen, das Mulchen der Flächen ist nicht zulässig. 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.

8.5 Maßnahme zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen/CEF-Maßnahme
 Die Maßnahme wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 2850, Gemarkung Auernheim angeordnet. Die Größe der Fläche beträgt 1,5 ha. Die bisher als Acker genutzte Teilfläche wird durch das Zulassen von natürlicher Sukzession in Wechselbrache umgewandelt. Auf eine Ansaat wird verzichtet. Die Pflege der Ausgleichsflächen erfolgt durch die Unterteilung der Fläche in zwei Teilbereiche, die beide jährlich einschürig gemäht werden (frühester Mahdzeltzeitpunkt 01. August). Das Mähgut muss anschließend entfernt werden. Der Einsatz eines Saugmähers oder Mulchgerätes ist nicht zulässig. Weiterhin wird die Fläche in zwei Teilbereiche unterteilt und jährlich wechselnd einer der beiden Teilbereiche umgebrochen, während die verbleibende Hälfte von Bearbeitungsmaßnahmen außer der Mahd in diesem Jahr unberührt bleibt. Zeitpunkt des Umbruches ist ebenfalls im Herbst ab frühestens 01. August. Auf den gesamten Ausgleichsflächen ist der Einsatz Dünger und Pestiziden untersagt. Die Eckpunkte der Ausgleichsfläche sind dauerhaft zu kennzeichnen. Die CEF-Maßnahme muss vor Beginn der Baumaßnahme wirksam sein. Darüber hinaus ist auf dem restlichen Flurstück auf Gehölzpflanzungen oder Nutzung mit hochwachsenden Nutzpflanzen (z.B. Mais) zu verzichten. Die fachgerechte Umsetzung der Maßnahme ist in den ersten drei Jahren jährlich, danach mindestens alle drei Jahre von einer fachkundigen Person zu überprüfen und dokumentieren.

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 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 Stadt vom Vorhabensträger kostenfrei vorzulegen. 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/Durchführungsvertrag
 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 zu werden sind unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen 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)
- Möglichkeiten zur Umsetzung einer wolfsicheren Umzäunung sind:
 - Untergrabschutz über Elektrolitze in max. 20 cm Bodenhöhe außen am Zaun, max. 20 cm Abstand vom Zaun, zusätzlich Überklebungsschutz mit einer Elektrolitze oben am Zaun
 - Baustahlmatte, Maschenweite 10x10 cm als Sicherung einer bestehenden Bodenfreiheit, zusätzlich horizontal vor dem Zaun ausgelegter Untergrabschutz und Überklebungsschutz mit einer Elektrolitze oben am Zaun
 - Temporäre Umzäunung von wechselnden Teilflächen innerhalb der Anlage (maximal 50% der Fläche) mit wolfsabweisenden Elektrozaunnetzen.

D. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 11.12.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.05.2021 ortsüblich 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 27.05.2021 hat in der Zeit vom 08.06.2021 bis 09.07.2021 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 27.05.2021 hat in der Zeit vom 08.06.2021 bis 09.07.2021 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der vom Stadtrat am 21.10.2021 gebilligten Fassung vom 21.10.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.11.2021 bis 10.12.2021 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der vom Stadtrat am 21.10.2021 gebilligten Fassung vom 21.10.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.11.2021 bis 10.12.2021 öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Treuchtlingen hat mit Beschluss des Stadtrats vom 19.05.2022 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.05.2022 als Satzung beschlossen.

Treuchtlingen, den 03.05.2022
 STADT TREUCHTLINGEN
 Dr. Dr. Kristina Becker
 Erste Bürgermeisterin

Treuchtlingen, den 01. Sep. 2022
 STADT TREUCHTLINGEN
 Dr. Dr. Kristina Becker
 Erste Bürgermeisterin

Treuchtlingen, den 03.09.2022
 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.

Treuchtlingen, den 05. Sep. 2022
 STADT TREUCHTLINGEN
 Dr. Dr. Kristina Becker
 Erste Bürgermeisterin

Für die Planung:
 Sulzbach-Rosenberg, den 21.05.2022
 NEIDL + NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

VORHABENBEZOGENER
 BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Planblatt 1/2

AU 5
 "Solarpark Auernheim"

Stadt Treuchtlingen

Hauptstraße 31, 91757 Treuchtlingen
 Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen



Endfassung: 19.05.2022