PRÄAMBEL

Satzung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan SO „Energiepark Wittschau“ der Marktgemeinde Leuchtenberg

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 263 TF, 267 TF, 268 TF, 278, 279 und 281 TF der Gemarkung Preppach.
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes besteht aus diesem Plan vom 26.04.2022. und der Begründung mit Umweltbericht vom 26.04.2022

Rechtsgrundlagen
Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
a) **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147, 4151);
b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **(Baunutzungsverordnung - BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
c) **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808).

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286).

Gemeindliches Satzungsrecht:
Art. 23 der **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74).

Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
a) **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908);
b) **Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)** in der Fassung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352).

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (1/4)

1.1 Art der baulichen Nutzung
- Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. § 11, Abs. 2 BauNVO.
- Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken für Wechselrichter / Trafostation/Stromspeicher/Übergabestationen, Einfriedung sowie weiteren untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb und die Pflege der Photovoltaikanlage erforderlich sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
Maximale Modulhöhe 3,5 m.
Die maximalen Höhen sind ab natürlicher Geländeoberkante zu messen.

Maximal zulässige GRZ = 0,50
Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die gesamte Fläche des festgesetzten Geltungsbereiches maßgeblich. Bei der Berechnung der Grundfläche sind jeweils die von den Modulen und sonstigen baulichen Anlagen überragten Flächen anzurechnen, nicht jedoch die unbefestigten Wege bzw. Abstandsflächen zwischen den Modulreihen.

Die Grundfläche der möglichen Nebengebäude und untergeordneten baulichen Anlagen darf einen Wert von insgesamt 100 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der eingezäunten Fläche frei wählbar.

1.3 Bauweise
Funktionsbedingt gemäß Plandarstellung.
Verwendung von Schraub- oder Rammfundamenten.
Abstand der Modulreihen mind. 3,0 m
Modulabstand zum Boden mind. 0,8 m

1.4 Abstandsflächen
Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO, soweit sie sich nicht aus den Festsetzungen andere Abstände ergeben.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (2/4)

1.5 Gestaltung der baulichen Anlagen
- Die Nebengebäude sind landschaftsgebunden zu gestalten und mit einem Flachdach oder Satteldach zu versehen. Die max. Firsthöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) wird auf 4,0 m ab der natürlichen Geländeoberkante festgesetzt.
- Die Reihen der Photovoltaikanlage sind der natürlichen Hangbewegung anzupassen.
- Neue Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserdurchlässig als Schotterrasenflächen oder mit wassergebundener Decke zu befestigen.

1.6 Einfriedungen
Zaunart:
Die Flächen sind mit einem Metallzaun (z. B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun) mit optionalem Übersteigschutz plangemäß einzuzäunen.. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 15 cm betragen. Außerdem sind Zauntore zulässig. Eine provisorische Einfriedung zum Schutz bestehender Gehölze und Bäume (im gekennzeichneten Bereich, siehe Planzeichnung) ist ebenso zulässig.

Zaunhöhe:
Max. 2,00 m über Gelände

1.7 Grünordnung und naturschutzfachliche Maßnahmen
Vor Baubeginn ist die Sicherung der zu erhaltenden Bereiche sowie die Befahrbarkeit der Flächen durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. Die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen sind spätestens nach einer Vegetationsperiode nach Herstellung der Funktionstüchtigkeit der Anlage zu realisieren.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (3/4)

Der Abschluss der Maßnahmen ist dem Landratsamt Neustadt an der Waldnaab zur Abnahme anzuzeigen. Im gesamten Geltungsbereich ist auf Düngung, Mulchen und Pflanzenschutzmittel zu verzichten.

1.7.1 Wiesenansaat und Pflege im Bereich der Photovoltaikanlage
E1: Im eingezäunten Bereich ist der Biotop- und Nutzungstyp G212 mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland anzusteuben. Daher ist auf dem Ackerstandort eine Grünlandansaat (autochthones Saatgut der Herkunftsregion 19 oder lokal gewonnenes Mähgut) vorzunehmen. In den ersten 5 Jahren ist aufgrund des Nährstoffüberschusses der Ackerfläche eine 3-malige Mahd durchzuführen. Nach 5 Jahren kann die Mahd auf 1-2-mal pro Jahr reduziert werden (Schnitthöhe 10 cm). Das Mähgut ist abzutransportieren. Alternativ kann eine Beweidung durchgeführt werden. 1. Schnitt/Weidegang nicht vor dem 15.06.
Stromkabel müssen so verlegt und die Solarmodule so angeordnet sein, dass eine mögliche Verletzung der Weidetiere ausgeschlossen werden kann.
Gehölzstrukturen, Bäume und wertvolle Lebensräume (siehe Planzeichnung) im Geltungsbereich sind zu erhalten.

1.7.2 Heckenpflanzung
E2: Zur Eingrünung der Anlage (siehe Planzeichnung) ist eine abschnittsweise 2-reihige Hecke zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,0 x 1,5 m. Es sind mind. 3-5 Stück einer Art aus der unten aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (4/4)

Es sind mind. 5 verschiedene Arten aus der unten aufgeführten Pflanzliste zu verwenden (heimische Pflanzen des Vorkommensgebietes 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“);
Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Pflanzung durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Nach Anwuchserfolg verpflichtet sich der Betreiber die Schutzmaßnahmen zu entfernen. Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Baubeginn umzusetzen.

Pflanzqualität Sträucher: v. Str., mind. 3-5 Triebe, 60 - 100 cm
Es sind autochthone Gehölze ausfolgender Pflanzliste zu verwenden:

Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besen-Ginster
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Pflege: Es sind keine Pflege-, und Umbaumaßnahmen auf den Grünflächen zulässig, welche der Erreichung des Zielzustandes entgegenstehen. Fremde Gehölzaufwüchse und invasive Arten sind in den ersten drei Jahren durch Ausmähen zu entfernen. Es ist auch sicherzustellen, dass hier keine Beeinträchtigungen erfolgen, z. B. durch Entsorgung von Grünschnitt, Nutzung als Lagerfläche, Gartenfläche oder Freizeitfläche.

1.7.3 Ansaat eines Wiesensaums
E3: Auf den Abstandsstreifen zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken bzw. zu Feldwegen sowie im Plan markierten Bereichen entlang bzw. zwischen der abschnittsweisen Eingrünung ist ein Wiesensaum anzusäen. Dies erfolgt durch eine Grünlandansaat (autochthones Saatgut der Herkunftsregion 19 oder lokal gewonnenes Mähgut). Der Saum ist einmal pro Jahr (vorzugsweise im Herbst) zu mähen. 1. Schnitt nicht vor dem 15.06. Das Mähgut ist abzutransportieren.

1.8 Durchführungsvertrag und Folgenutzung
Der Vorhabensträger hat sich gegenüber dem Markt (§ 12 BauGB) im Durchführungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag zu verpflichten, sofern der Markt oder Dritte eine Weiterführung der Nutzung nicht beabsichtigten, die Anlage nach dauerhafter Aufgabe der Nutzung rückzubauen.
Sämtliche bauliche Konstruktionsteile sind dann zu entfernen und Bodenversiegelungen zu beseitigen.
Nach Nutzungsende ist das Grundstück wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Über die Zulässigkeit der Beseitigung der geplanten Randbepflanzung nach Aufgabe der Solarnutzung entscheidet die Untere Naturschutzbehörde auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt geltenden gesetzlichen Regelungen.

1.9 Flurschäden
Die öffentlichen Feld- und Waldwege, die durch die Baumaßnahme beansprucht werden, sind durch den Betreiber entsprechend dem ursprünglichen Zustand und in Absprache mit dem Markt Leuchtenberg wiederherzustellen.

1.10 Werbeanlagen
Die Errichtung von beleuchteten Werbeanlagen ist nicht zulässig.

1.11 Entsorgung
Zum Anfall von Schadmodulen bzw. zu deren ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung sind auf Anordnung des technischen Umweltschutzes des Landkreises Neustadt a.d. Waldnaab geeignete Nachweise vorzulegen.

2. TEXTLICHE HINWEISE

2.1 Landwirtschaft
Der Betreiber grenzt an land- und Forstwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Steinschlag und eventuelle Verschmutzungen aus der Land- und Forstwirtschaft (z.B. Staub, Baumfall) entschädigungslos hinzunehmen. Eine Haftung der angrenzenden Land- und Forstbewirtschafter ist ausgeschlossen. Dies kann in Form einer Haftungsfreistellung geschehen, in welcher der Betreiber für sich und seine Rechtsnachfolger auf jeglichen Haftungsanspruch verzichtet, sofern infolge von Land und Forstwirtschaftlichen Emissionen Schaden am Solarpark entsteht. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Land- und Forstwirtschaft auf den der Photovoltaikanlage benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden.

Eine Verunkrautung der überplanten Fläche während der Nutzungsdauer durch die Photovoltaikanlage ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Durch die regelmäßige Pflege soll das Aussamen eventueller Schadpflanzen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Flächen in der Nachbarschaft vermieden werden. Der Grünlandaufwuchs ist zu entfernen. Die Fläche darf nicht gemulcht werden.

2.2 Wasserwirtschaft
Die Versickerung von Oberflächenwasser erfolgt auf dem Grundstück. Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Öle im Bereich von Trafos und/oder Wechselrichtern) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachgebiete (Anlagenverordnung - AwSV), zu erfolgen.

2.3 Bodendenkmäler
Eventuell auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

2.4 Altlasten
Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab bzw. das WWA Weiden zu informieren.

2.5 Energie
Mittel- und Niederspannung:
Es ist vorgesehen, Trafostationen auf dem Planungsgebiet zu errichten. Für die Transformatorenstationen benötigt der Vorhabenträger, je nach Stationstyp eine Flächen mit einer Größe zwischen 18 m² und 35 m².
Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.
Sollte eine zusätzliche Leitungsverlegung in öffentlichen Straßengrund des Marktes Leuchtenberg oder anderer Städte oder Gemeinden notwendig werden, ist dies rechtzeitig vor Baubeginn bei der Stadt zu beantragen. Ein entsprechender Nutzungsvertrag ist abzuschließen.

2.6 Grenzabstände Bepflanzung
Auf die Einhaltung der in Art. 47 „Grenzabstand von Pflanzen“ und Art. 48 „Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken“ AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze) und dessen Ausnahmen in Art. 50 genannten Vorgaben wird hingewiesen.

2.7 Brandschutz
Es gelten die Vorgaben der BayBO Art. 5 in Verbindung mit den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehren auf Grundstücken DIN 14090 in der aktuellen Fassung.

2.8 Zufahrten
Als Zugang zum Geltungsbereich werden die bestehenden landwirtschaftlichen Zufahrten genutzt.

ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)

SO PV — Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. §11, Abs. 2 BauNVO

Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken für Wechselrichter / Trafostation / Stromspeicher / Übergabestationen, Einfriedung sowie weiteren untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb und die Pflege der Photovoltaikanlage erforderlich sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

Maximale Modulhöhe 3,5 m.
Die maximalen Höhen sind ab natürlicher Geländeoberkante zu messen.

Maximal zulässige GRZ = 0,50
Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die gesamte Fläche des festgesetzten Geltungsbereiches maßgeblich. Bei der Berechnung der Grundfläche sind jeweils die von den Modulen und sonstigen baulichen Anlagen überragten Flächen anzurechnen, nicht jedoch die unbefestigten Wege bzw. Abstandsflächen zwischen den Modulreihen.

Die Grundfläche der möglichen Nebengebäude und untergeordneten baulichen Anlagen darf einen Wert von 100 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der gekennzeichneten Fläche frei wählbar.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

9. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Wiesenansaat und Pflege im Bereich der Photovoltaikanlage und außerhalb des Zaunes - Maßnahme **E1** (textliche Festsetzungen - 1.7.1)

Wiesensaum - Maßnahme **E3** (textliche Festsetzungen 1.7.3)

10. Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Gewässer

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (Heckenpflanzung bzw. Eingrünung) - Maßnahme **E2** (textliche Festsetzungen 1.7.2)

Bestandsgehölz, zu erhalten (innerhalb des Geltungsbereichs)

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Zaun ohne Sockel, Abstand zum Boden mind. 15 cm

provisorische Einfriedung zum Schutz bestehender Gehölze

Zufahrt mit Tor

ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE HINWEISE

5.0 — Bemaßungen [m]

Abstandslinie zur Autobahn bzw. Kreisstraße

landwirtschaftliche Zufahrt

547.5 — Höhenlinien mit Höhenangaben in m ü. NN

amtlich biotopkartierte Fläche (nachrichtlich übernommen)

Mittelspannungsleitung mit 8 m Baubeschränkungszonen beidseitig (Bayernwerk - nachrichtlich übernommen)

Hochspannungsfreileitung mit 25 m Baubeschränkungszonen beidseitig (Bayernwerk - nachrichtlich übernommen)

Masten (Bayernwerk - nachrichtlich übernommen)

Masten (gem. Luftbild)

275/1 Flurnummer

VERFAHREN

1. Die Marktgemeinde Leuchtenberg hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.04.2022 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.04.2022 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der 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 Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Die Marktgemeinde Leuchtenberg hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Leuchtenberg, den .....

.....
Anton Kappl, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Leuchtenberg, den .....

.....
Anton Kappl, 1. Bürgermeister

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 Marktgemeinde 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Leuchtenberg, den .....

.....
Anton Kappl, 1. Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan SO „Energiepark Wittschau“

Marktgemeinde:	Leuchtenberg
Landkreis:	Neustadt an der Waldnaab
Regierungsbezirk:	Oberpfalz

Vorentwurf **26.04.2022**

Übersichtsplan 1 : 25.000

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Geoplan, Osterhofen, auf digitaler Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung.
Untergrund:
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.
Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.
Urheberrecht:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Entwurfsverfasser:
GeoPlan
Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen
FON: 09932 9544-0 / FAX. 09932 9544-77
E-MAIL. info@geoplan-online.de
Projektleitung: Sebastian Kuhnt

1 : 1.000

Projekt: SO_Energiepark_Wittschau	Datei: 2.1_BPlan-1000_Energiepark_Wittschau	P2204053