



MARKT LEUCHTENBERG

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Solarpark Leuchtenberg 1. Änderung

Fassung zur erneuten Offenlage
Änderungen sind **rot** hervorgehoben

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Solarpark Leuchtenberg 1. Änderung“

Projekt-Nr.

1218-18

Bearbeiter

Dipl.-Ing. D. Walter

Dipl.-Ing. A. Uhlig

Datum

19.08.2019



**Bresch Henne Mühlinghaus
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

BESTANDTEILE DES BEBAUNGSPLANES

- 01_Satzungen
- 02_Zeichnerischer Teil
- 03_Textlicher Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen, Hinweisen und örtlichen Bauvorschriften
- 04_Begründung
- 05 Anlage zur Begründung: Blendgutachten

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 4.5.2017 I 1057
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 15.9.2017 I 3434
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 18.7.2017 I 2771
- **Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutz-gesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV)** vom 02.05.2013 I 973, neugefasst durch Bek. v. 31.5.2017 I 1440
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 V. v. 27.9.2017 I 3465
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz (WHG))** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 18.7.2017 I 2771
- **Pflanzenschutzgesetz (PflSchG)** vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148, 1281), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 84 G v. 18.7.2016 I 1666
- **Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG)** vom 23.02.2011 (GVBl 2011, S. 82), zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2018 (GVBl. S. 604) geändert.
- **Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV)** vom 01. Januar 2000, zuletzt durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22. Juli 2014 (GVBl. S. 286) geändert.
- **Gemeindeordnung Bayern (GO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) geändert

Jeweils in der Fassung der letzten Änderung

RECHTSGRUNDLAGE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

- **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523)

Jeweils in der Fassung der letzten Änderung



MARKT LEUCHTENBERG

01

Satzungen

zum

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Solarpark Leuchtenberg
1. Änderung“**

SATZUNGEN

Markt Leuchtenberg



Bebauungsplan

örtliche Bauvorschriften

„Solarpark Leuchtenberg

1. Änderung“

S a t z u n g

Der Gemeinderat der Markt Leuchtenberg hat am **tt.mm.20jj**

- a) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung,
- b) aufgrund von Art. 81 der Bayerischen Bauordnung –BayBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B, in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung,

in Verbindung mit § 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) geändert, in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung,

- den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Leuchtenberg 1. Änderung“ sowie
 - die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Solarpark Leuchtenberg 1. Änderung“
- als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans samt örtlichen Bauvorschriften vom ~~27.04.2019~~19.08.2019 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzungen.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bebauungsplan, bestehend aus:

1. dem zeichnerischen Teil, Maßstab 1:1.000, in der Fassung vom ~~27.04.2019~~19.08.2019,
2. dem Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom ~~27.04.2019~~19.08.2019.

Beigefügt ist eine gemeinsame Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) in der Fassung vom ~~27.04.2019~~19.08.2019.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von Art. 79 BayBO handelt, wer den aufgrund von Art. 81 BayBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Markt Leuchtenberg, den tt.mm.20jj

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....
(Anton Kappl, Bürgermeister)



MARKT LEUCHTENBERG

02

Zeichnerischer Teil

zum

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Solarpark Leuchtenberg 1. Änderung“



MARKT LEUCHTENBERG

03

Textlicher Teil

zum

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Solarpark Leuchtenberg 1. Änderung“

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	1
1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	1
1.2. Überbaubare Grundstücksfläche	1
1.3. Verkehrsflächen.....	1
1.4. Grünflächen	2
1.5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	2
1.6. Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Tierhaltung.....	3
1.7. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen.....	3
1.8. Fläche mit Leitungsrechten.....	4
2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	4
2.1. Einfriedungen.....	4
3. HINWEISE und Pflanzliste	5
3.1. Bodenfunde und Denkmalschutz.....	5
3.2. Bodenschutz und altlastenrelevante Belange.....	5
3.3. Bodenversiegelung	5
3.4. Abstand der Solarpaneele vom Boden	6
3.5. Pflanzliste	6

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB, § 11 BauNVO

- (1) Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet (SO nach § 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Anlagen zur Solarenergiegewinnung“ festgesetzt. In dem Sondergebiet sind bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie und dazu erforderliche Nebenanlagen insbesondere in Form von Wechselrichtern und Mittelspannungstransformatoren zulässig.
- (2) Die max. zulässige Höhe aller baulichen Anlagen beträgt 3 m über Oberkante des gewachsenen Geländes im Bereich der baulichen Anlage. Maßgeblich für die anzusetzende Höhe bei den Solarmodulen ist hierbei der lotrecht gemessene Abstand zwischen der Geländeoberkante und dem höchsten Punkt der Module im Zustand der Ausrichtung nach Süden.
- (3) Die Solarmodule sind in einer Neigung zwischen 15°-30° in Richtung Süden geneigt zu errichten. Eine Abweichung von bis zu 5 % nach Westen oder Osten ist zulässig.
- (4) Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend den Darstellungen der Module und Nebenanlagen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.2. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der zeichnerischen Darstellung durch Baugrenzen festgelegt.

1.3. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- (1) Die öffentliche Verkehrsfläche sowie die Straßenbegrenzungslinie sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- (2) Als Feuerwehrezufahrt sowie zum Bau und zur Wartung der Solaranlage ist das Errichten einer 3,5 m breiten geschotterten Erschließungsstraße auf der Sondergebietsfläche und der Grünfläche zulässig.
- (3) Zufahrten sind nur im Bereich der im zeichnerischen Teil eingetragenen Tore zulässig. Die Tore haben eine Breite von max. 5 m.

1.4. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- (1) Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hecke / Krautsaum“ sind in der zeichnerischen Darstellung festgesetzt. Der Krautsaum ist einmal jährlich zu mähen, um eine Verbuschung zu unterbinden. Die regelmäßige Pflege der Flächen hat so zu erfolgen, dass das Aussamen eventueller Schadpflanzen und eine damit verbundene Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Nachbarflächen vermieden werden.
- (2) Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ sind in der zeichnerischen Darstellung festgesetzt.

1.5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

- (1) Die gesamte überbaubare, nicht versiegelte oder geschotterte Fläche ist als artenreiches, standorttypisches, ungedüngtes Dauergrünland zu entwickeln. Hierzu ist nach der Saatbettbereitung mit landwirtschaftlichen Methoden, im September bis April, eine Ansaat mit von der ökologischen Baubegleitung entsprechend dem Standort und der Region zusammengestelltem Saatgut süddeutscher Herkünfte vorzunehmen. Im ersten Jahr nach der Ansaat werden 3 bis 4 Schröpfschnitte vorgenommen, das Mähgut wird abgefahren. Die anschließende Dauerpflege erfolgt durch extensive Beweidung der Flächen mit rauhfutterfressenden Tierarten ohne Zufütterung auf der Fläche sowie ohne Nachmahd. Als Maß für die Extensität ist die Bestoßdichte bei Standweide so zu steuern, dass ca. 10 % Weiderest verbleibt. Bei Umtriebsweide dürfen die einzelnen Flächen jeweils max. zweimal jährlich mit einem Abstand von mind. 10 Wochen bestoßen werden.

Alternativ zur extensiven Beweidung ist zulässig:

2 Mahddurchgänge jährlich im Zeitraum Anfang Mai bis Ende Juni und September. Nach frühestens 10 Jahren kann, nach Abstimmung mit einem ökologischen Fachgutachter, zu einem einschürigen Mahdregime je zur Hälfte im Juni und September übergegangen werden. Für die Mahd sind kleintierschonende Geräte (Messerbalken, keine Scheiben- oder Kreiselmäherwerke, keine Mulcher) zu verwenden. Das Mähgut ist innerhalb längstens einer Woche von den Flächen zu entfernen.

- (2) Die Anwendung von Pflanzenschutz- oder Düngemitteln (ausgenommen naturbelassene Kalkdünger) sowie von chemischen Mittel zur Reinigung der Anlage ist ausgeschlossen.
- (3) In der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Sträuchern nach § 9 (1) 25a BauGB ist eine dreireihige He-

ckenpflanzung mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern gem. der Pflanzlisten in Ziffer 3.5 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke darf für Zufahrten unterbrochen werden.

- (4) Das von befestigten oder teilbefestigten Flächen ablaufende, unschädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist flächig zur Versickerung zu bringen.
- (5) Die Befestigung von Wegen ist nur mit ungebundenen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig.
- (6) Die Höhe von Bordsteinen und anderen Wegekanten darf maximal 5 cm betragen.
- (7) Beleuchtungskörper sind nicht zulässig.
- (8) Schächte, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke sind mit einer kleintier- und vogelsicheren Abdeckung zu versehen. Die Öffnungen der Abdeckungen dürfen maximal 10 mm betragen.
- (9) Unbeschichtete Anlagenteile aus Materialien, die Blei, Kupfer oder deren Legierungen enthalten, sind unzulässig. Unbeschichtete verzinkte Materialien dürfen nicht bis in die gesättigte Zone oder den Grundwasserschwankungsbereich hinein reichen.
- (10) Das Befahren der Sondergebietsfläche und der Grünflächen ist nur zu Montage- und Wartungsarbeiten an der Solaranlage, zur Grünlandpflege mit landwirtschaftlichen Geräten und Maschinen sowie für die Feuerwehr zulässig.
- (11) Die Gründung der Solarmodule darf nicht mit Schwergewichtsfundamenten, insbesondere massiven Betonfundamenten, erfolgen.
- (12) Im Zeitraum 01.04 - 15.07. darf zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht gebaut werden.

1.6. Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Tierhaltung

§ 9 (1) 19 BauGB

Die Beweidung des gesamten Sondergebiets mit Rauhfutterfressern ist zulässig. Die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen für die Tierhaltung, soweit sie für die pflegende Beweidung des Sondergebiets erforderlich sind, ist innerhalb der überbaubaren Bereiche bis zu einer Fläche von 200 m² je Anlage zulässig.

1.7. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 (1) 13 BauGB

Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur unterirdisch zulässig. Ausgenommen sind die bestehenden Freileitungen.

1.8. Fläche mit Leitungsrechten

§ 9 (1) 21 BauGB

Auf den Flurstücken 343 und 344 bestehen Leitungsrechte zugunsten einer 20 kV-Freileitung der E.ON Bayern AG und einer 110 kV-Freileitung der E.ON Netz GmbH. Ein Überbauen der Fläche ist nur in Abstimmung mit den Leitungsbetreibern zulässig. Die festgesetzte Hecke darf in diesem Bereich eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. Art. 81 (1) BayBO

2.1. Einfriedungen

- (1) Die Höhe der Einfriedungen darf 3 m über dem gewachsenen Niveau des Geländes im Bereich der Einfriedung nicht überschreiten.
- (2) Einfriedungen sind aus luft-, licht- und kleintierdurchlässigen Strukturen, wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun, herzustellen und durch die unter Ziffer 2.5 (3) festgesetzte Heckenpflanzungen zu begrünen. Die Einfriedungen sind auf der den Solarmodulen zugewandten Seite der Hecke zu errichten. Stacheldraht ist nur als oberer Abschluss der Einfriedung zulässig.

(3) Zwischen der Bodenoberfläche und den Zäunen ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten.

~~(3)~~(4) Auf dem Baufeld 5 ist an der nordöstlichen Grundstücksgrenze auf Flst.Nr. 29/1 der Zaun als Blendschutzzaun auszuführen.

3. HINWEISE und Pflanzliste

3.1. Bodenfunde und Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodenfunde wie Mauerreste, Steinsetzungen, Bodenfärbungen, Scherben oder Skelettreste entdeckt, so ist dies gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unverzüglich an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu belassen und bis zur Entscheidung des Landesamtes zu schützen.

3.2. Bodenschutz und altlastenrelevante Belange

Im Bereich des Bebauungsplans liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen vor. Sollten bei Geländearbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz). Gleichzeitig sind die Arbeiten zu unterbrechen und ggf. bereits angefallener Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bis der Entsorgungsweg des Materials und das weitere Vorgehen geklärt sind. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Falls im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigung (ungewöhnliche Färbung und/oder Geruchsemissionen, z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) entdeckt werden oder sonstige organoleptische Auffälligkeiten bemerkt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Abteilung Wasserrecht zu informieren. Weitere Maßnahmen sind mit dem Wasserrechtsamt abzustimmen.

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischen zu lagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig. Bodenaushub ist auf den Grundstücken flächig zu verteilen. Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.

3.3. Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst wasserdurchlässig gestaltet werden.

3.4. Abstand der Solarpaneele vom Boden

Zur Gewährleistung einer dauerhaft geschlossenen Vegetationsdecke hat der Abstand zwischen Boden und Unterkante der Module mindestens 80 cm zu betragen.

3.5. Pflanzliste

Zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind folgende standortheimischen Arten zu verwenden:

Hecke: Mindestpflanzqualität: Heister, Größe 100-150 cm, einmal verpflanzt

Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	Salweide	<i>Salix caprea</i>
Weißdorn	<i>Crataegus spec.</i>	Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>		

3.6. Modultischgründung

Vor der Bauausführung ist pro Baufeld mindestens eine Probebohrung bis 1,20 m Tiefe durchzuführen. Werden grundwasserführende Schichten angetroffen, ist auf verzinkte Stahlprofile bei der Modultischgründung zu verzichten, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Grundwasser zu vermeiden.-

Markt Leuchtenberg, den **tt.mm.20jj**

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....
(Anton Kappl, Bürgermeister)