



## MARKT LEUCHTENBERG

**04**

# Begründung

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan

**„Solarpark Leuchtenberg  
1. Änderung“**

# 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

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Geltungsbereich</b> .....	<b>1</b>
2.1 Lage, Abgrenzung, Größe .....	1
<b>3. Übergeordnete Vorgaben</b> .....	<b>2</b>
3.1 Regionalplanung.....	2
3.2 Flächennutzungsplan.....	3
3.3 Bestehende Bebauungspläne.....	3
3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte.....	3
<b>4. Verfahren</b> .....	<b>3</b>
<b>5. Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>6. Erläuterung der geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....	<b>4</b>
6.1 Maß der baulichen Nutzung.....	4
6.2 Verkehrsflächen.....	5
6.3 Grünflächen .....	5
6.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	5
<b>7. Flächenbilanz</b> .....	<b>7</b>
 <b>Abbildungsverzeichnis</b> .....	 <b>Seite</b>
Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches mit 4 Baufeldern. ....	2
 <b>Tabellenverzeichnis</b>	 <b>Seite</b>
Tab. 1: Teilflächen des Geltungsbereiches .....	1
Tab. 2: Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zum B-Plan Solarpark Leuchtenberg 1. Änderung. ....	6
Tab. 3: Flächenbilanz im Geltungsbereich B-Plan Solarpark Leuchtenberg 1. Änderung.....	7

## 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der ursprüngliche Vorhabenträger Wirsol ist im Jahr 2013 in Insolvenz gegangen und hat den Solarpark Leuchtenberg nicht mehr realisiert. Lediglich im Baufeld Änderung Fläche Nr. 6 hat der Grundstückseigentümer Kindl PV-Module errichtet. Für 3 weitere, bislang noch unbebaute Baufelder wurde mit der ZENO Natur GmbH ein neuer Vorhabenträger gefunden, der mit einer aktuellen Planung auf Basis der heutigen PV-Technik die Realisierung der PV-Freiflächenanlage anstrebt. Dazu sind geringfügige Anpassungen des rechtswirksamen B-Plans insbesondere hinsichtlich der aktuell geplanten Modulbelegung erforderlich.

Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Leuchtenberg 1. Änderung“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die mittlerweile eingetretenen Veränderungen bei der geplanten Modulbelegung zu schaffen und so eine rechtssichere Realisierung des Solarparks im Interesse des Klima,- Natur- und Umweltschutzes zu ermöglichen.

## 2. Geltungsbereich

### 2.1 Lage, Abgrenzung, Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Solarpark Leuchtenberg 1. Änderung“ umfasst 4 Teilflächen, siehe Tab. 1 und Abb. 1.

Tab. 1: Teilflächen des Geltungsbereiches

Teilflächen	Gemarkung	Flst.Nr.	Größe
Änderung Fläche Nr. 5	Preppach	33/1, 29/1	ca. 0,6 ha
Änderung Fläche Nr. 6	Preppach	33, 28, 29 (alle anteilig)	ca. 3,9 ha
Änderung Fläche Nr. 9	Lerau	721 (anteilig)	ca. 0,8 ha
Änderung Fläche Nr. 11	Lerau	558/4, 560 (anteilig), 558 (anteilig)	ca. 4,3 ha

Anzahl: 4

ca. 9,6 ha

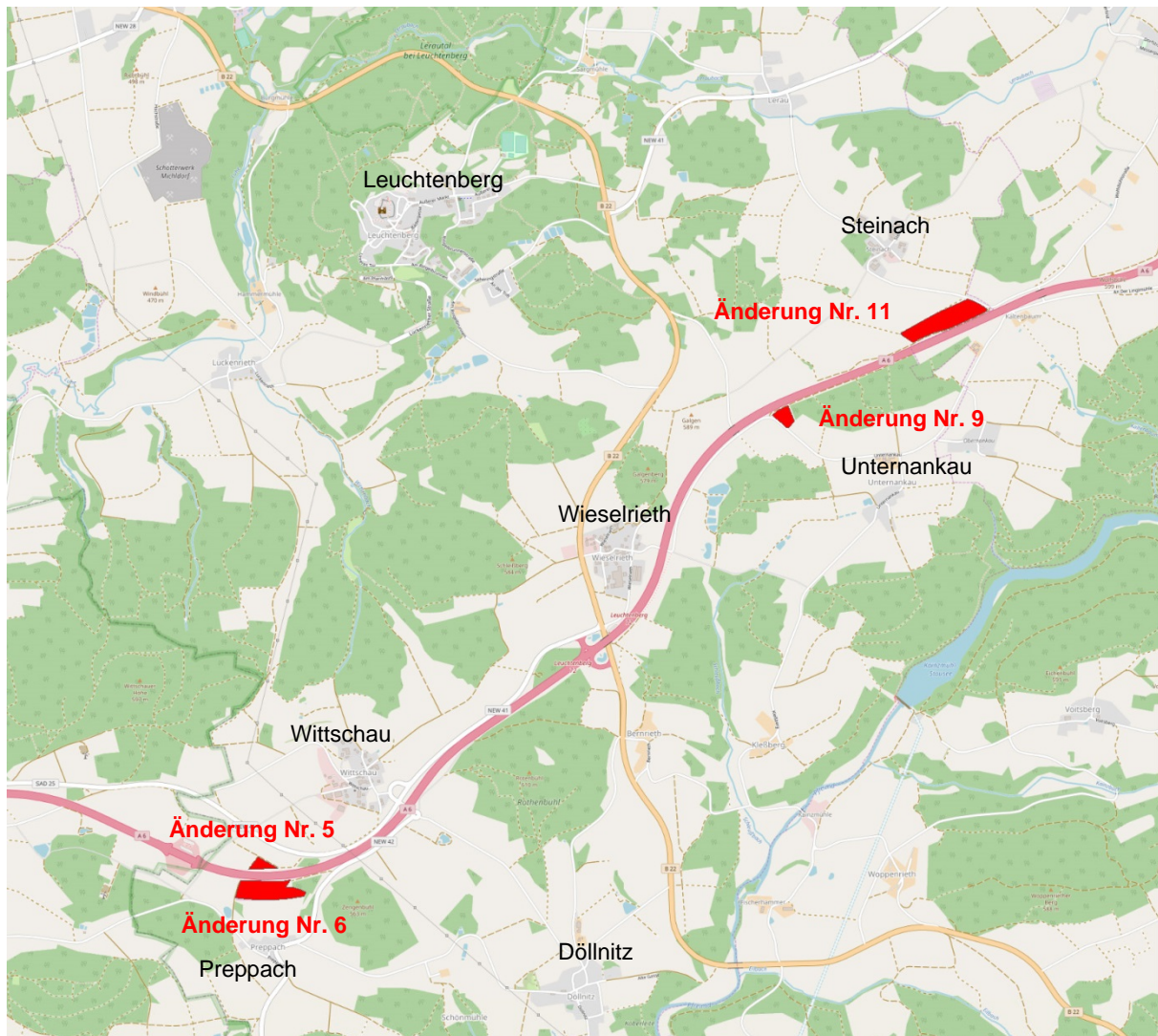


Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches mit 4 Baufeldern.  
(Quelle: ESRI OSM)

### 3. Übergeordnete Vorgaben

#### 3.1 Regionalplanung

Die regionalplanerischen Flächenausweisungen im Geltungsbereich sind seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Solarpark Leuchtenberg am 29.01.2013 unverändert.

Der Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord weist das gesamte Gemeindegebiet als ländlichen Teilraum aus, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Innerhalb der Zielkarte „Siedlung und Versorgung“ werden für den Geltungsbereich keine weitergehenden Ziele formuliert.

Die Planung entspricht somit den raumordnerischen Vorgaben des Regionalplans.

## 3.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Leuchtenberg 1. Änderung“ ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) bereits als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Solarenergie“ ausgewiesen. Dies entspricht der geplanten Nutzung als Solarpark. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

## 3.3 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet existiert der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Solarpark Leuchtenberg“, rechtswirksam seit dem 06.02.2013. Dieser Bebauungsplan wird im Geltungsbereich der 1. Änderung nunmehr geändert.

## 3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Der Markt Leuchtenberg befindet sich komplett innerhalb des Naturparks Oberpfälzer Wald. Solarparks sind mit dem Schutzzweck gem. § 4 der Rechtsverordnung zum Naturpark vereinbar.

Für die nächstgelegenen Natura 2000 Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Flächennaturdenkmale, Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete sowie gesetzlich geschützten sind aufgrund der großen Abstände zu dem geplanten Solarpark keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Die zuständige Naturschutzbehörde wird im Bauleitplanverfahren beteiligt.

## 4. Verfahren

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Leuchtenberg“ wird gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Das vereinfachte Verfahren zur Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen kann angewandt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Mit der 1. Änderung soll auf Teilen des bestehenden Bebauungsplanes die technische Planung innerhalb der bestehenden Sondergebiete angepasst werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird aufgrund der geänderten Maße und Abstände der Modultische dabei geringfügig erhöht (siehe hierzu auch Kap. 6.1). Bestehende Verkehrsflächen werden gesichert. Weiterhin erfolgt eine Anpassung der Grünflächen, welche aus der neuen technischen Planung resultieren. Die Grundzüge der Planung werden durch die 1. Änderung nicht berührt.

Im vereinfachten Verfahren ist keine Umweltprüfung erforderlich und auf die zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB sowie ein Monitoring gem. § 4c BauGB kann verzichtet werden.

Im Zuge der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem neuen Vorhabenträger ZENO Natur GmbH und dem Markt Leuchtenberg abgeschlossen. Darin wird die Durchführung der Baumaßnahme und aller

dafür erforderlichen Erschließungsleistungen als auch Kostenübernahmen und sonstige Verpflichtungen geregelt.

## **5. Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung**

Im Geltungsbereich soll die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage errichtet und der bestehende B-Plan dementsprechend geändert werden. Durch die Änderung werden keine Grundzüge der Planung berührt.

Die Erschließung des Solarparks durch anliegende Wirtschaftswege und die geplante Flächennutzung unter und zwischen den Solarmodulen als extensiv bewirtschaftetes Grünland entspricht unverändert den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans.

In einem Blendgutachten erfolgt der Nachweis, dass von der geänderten Modulbelegung keine nachteiligen Wirkungen auf den Straßenverkehr bzw. nächstgelegene Wohnnutzungen ausgehen (siehe Anlage Blendgutachten).

## **6. Erläuterung der geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zu Art der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen, Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Tierhaltung sowie die Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen bleiben ebenso wie die örtlichen Bauvorschriften sowie die Hinweise und Pflanzliste in der 1. Änderung des Bebauungsplanes unverändert gegenüber den bisher geltenden Regelungen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Solarpark Leuchtenberg 1. Änderung“ befindet sich kein Maststandort einer Stromfreileitung. Die entsprechende Regelung zu Maststandorten aus dem bisherigen Bebauungsplan ist daher hier nicht relevant und kann entfallen.

Im Folgenden werden lediglich die geänderten Festsetzungen erläutert.

### **6.1 Maß der baulichen Nutzung**

Um die aktuelle technische Planung mit größeren Modultischbreiten umsetzen zu können, ist eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung erforderlich. Es wird keine GRZ festgesetzt, stattdessen wird auf die Darstellungen der Module und Nebenanlagen im zeichnerischen Teil verwiesen. Die hier dargestellte Bebauung weist eine Versiegelung von 28.340 m<sup>2</sup> aus. In Relation zu den ausgewiesenen Sonderbauflächen von 64.001 m<sup>2</sup> ergibt sich umgerechnet auf den gesamten Geltungsbereich der Änderung einer Gesamt-GRZ von 0,44.

Untergeordnete Nebenanlagen für die Tierhaltung sind in den Baufeldern der 1. Änderung des B-Plans nur innerhalb der überbaubaren Bereiche zulässig.

## 6.2 Verkehrsflächen

Die Wege mit öffentlicher Widmung werden klarstellend als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Lage der geplanten Zufahrten wird mit dem Eintrag „Tore“ im zeichnerischen Teil konkret verortet. Die festgesetzte maximale Breite von 5 m ist ausreichend für Wartung und als Feuerwehrzufahrt. Die notwendigen Zufahrten für die Feuerwehr sowie für Bau und Wartung des Solarparks sind dadurch gesichert.

## 6.3 Grünflächen

Es wird klarstellend zwischen den Zweckbestimmungen „private Grünfläche im Solarpark“ und „öffentliche Grünfläche für das Straßenbegleitgrün“ entlang der Autobahn differenziert.

## 6.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzung einer Pflanzbindung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Solarpark Leuchtenberg 1. Änderung“ nicht relevant (und kann daher entfallen), da in den betreffenden Baufeldern keine Bäume und Sträucher vorhanden sind. Seit der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplanes hat sich die ackerbauliche Flächennutzung nicht verändert, die artenschutzrechtlich begründeten Festsetzungen bleiben daher unverändert bestehen.

Die in der aktuellen technischen Planung dichtere Modulbelegung erfordert eine Anpassung der zulässigen Grundflächenzahl, siehe Kap. 6.1. Auch wenn im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung erforderlich ist, muss sichergestellt werden, dass der für den bisherigen Bebauungsplan erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich auch weiterhin gewährleistet ist. Dazu erfolgte eine Überprüfung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz gem. dem „Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ (LfU, 2014), siehe Tab. 2.

Im Ergebnis dieser Überprüfung kann im Bebauungsplan „Solarpark Leuchtenberg 1. Änderung“ der erforderliche Ausgleich auf den dafür vorgesehenen privaten Grünflächen nach wie vor erbracht werden und es besteht kein zusätzlicher Kompensations(flächen)bedarf.



Tab. 2: Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zum B-Plan Solarpark Leuchtenberg 1. Änderung.

Baufeld	Planung	Fläche (rd.)
1	Baugrenze = mit PV-Modulen überbaubare Fläche	3.145 m <sup>2</sup>
2		25.353 m <sup>2</sup>
3		5.278 m <sup>2</sup>
4		30.225 m <sup>2</sup>
	Basisfläche PV = Summe oben	64.001 m <sup>2</sup>
	Kompensationsfaktor PV:	0,2
	Ausgleichsflächenbedarf PV (Basisfläche x Kompensationsfaktor)	+ 12.800 m <sup>2</sup>
	zzgl. Verkehrsflächen Änderung Fläche 5: 783 m <sup>2</sup> Änderung Fläche 6: 1.186 m <sup>2</sup> Änderung Fläche 9: 0 m <sup>2</sup> Änderung Fläche 11: 488 m <sup>2</sup>	2.457 m <sup>2</sup>
	Kompensationsfaktor Verkehrsflächen:	1
	Ausgleichsflächenbedarf Verkehrsflächen (Basisfläche x Kompensationsfaktor)	+ 2.457 m <sup>2</sup>
	<b>Summe Ausgleichsflächenbedarf PV und Verkehrsflächen</b>	<b>+ 15.257 m<sup>2</sup></b>
	<b>abzgl. Anrechnung Eingrünung mit mind. 5 m breitem Grünstreifen als Ausgleich</b> (private Grünfläche mit Heckenpflanzung und Krautsaum) Änderung Fläche 5: 2.223 m <sup>2</sup> Änderung Fläche 6: 8.558 m <sup>2</sup> Änderung Fläche 9: 2.875 m <sup>2</sup> Änderung Fläche 11: 12.670 m <sup>2</sup>	<b>- 24.326 m<sup>2</sup></b>
	<b>zusätzlicher Kompensationsbedarf?</b>	<b>nicht erforderlich</b>

## 7. Flächenbilanz

Tab. 3: Flächenbilanz im Geltungsbereich B-Plan Solarpark Leuchtenberg 1. Änderung

Geltungsbereich	Fläche
Sondergebiet	ca. 6,4 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,2 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,4 ha
Private Grünfläche, davon:	ca. 2,6 ha
<i>Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern</i>	<i>ca. 1,0 ha</i>
<b>Summe Geltungsbereich: Bebauungsplan „Solarpark Leuchtenberg 1. Änderung“</b>	<b>ca. 9,6 ha</b>