

Der Markt Lauterhofen erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 08.11.2022 (GVBl. S. 650) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), diesen Bebauungsplan als Satzung.



**A. Festsetzungen durch Planzeichen**

**1. Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet  
 Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"

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

0,7 Grundflächenzahl (GRZ)  
 3,5 m Maximale Höhe der baulichen Anlagen

**3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

**4. Verkehrsflächen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Private Verkehrsflächen (Zufahrt)

**5. Flächen oder Maßnahmen für Bepflanzungen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Interne Ausgleichsfläche/-maßnahmen

- Entwicklungsziele:
- Mesophile Hecke aus Sträuchern (Maßnahme 1)
  - Mäßig artenreiche Säume frischer bis mäßig trockener Standorte (Maßnahme 2)
  - Kalk-Magerrasen (Maßnahme 3, gleichzeitig CEF-Maßnahme für die Feldlerche)
- Einzelsträucher und Strauchgruppen entlang der Einfriedung der PV-Anlage (einreihig und locker verteilt auf ca. 20 % der Gesamtlänge des Streifens)

**6. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Hinweise**

- 3572 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
- 516 Höhen in m ü. NHN
- 036-0143-018 Biotope lt. amtl. Kartierung LFU mit Nummer

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
6. Der Markt hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

(Siegel) Markt Lauterhofen, den .....

.....  
 Ludwig Lang  
 Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

(Siegel) Markt Lauterhofen, den .....

.....  
 Ludwig Lang  
 Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan 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.

(Siegel) Markt Lauterhofen, den .....

.....  
 Ludwig Lang  
 Erster Bürgermeister

**B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO**

**1. Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO)

- 1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“  
 Zulässig sind ausschließlich fest installierte, aufgeständerte Photovoltaikanlagen sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets unmittelbar dienende Nebenanlagen (technische Anlagen/Einrichtungen zur Speicherung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie, Einfriedungen, Unterstand für Weidewiehh).
- 1.2 Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)  
 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt für aufgeständerte Photovoltaikmodule in senkrechter Projektion 0,7. Diese darf durch zulässige Nebenanlagen um bis zu 500 qm überschritten werden.
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen  
 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der Geländeoberfläche beträgt 3,5 m. Gemessen wird ab Oberkante Gelände (vgl. Festsetzung C.4).

**3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
 Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Einfriedungen gemäß der Festsetzung C.3 sind innerhalb der Baufäche auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

**4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs.3 i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB)

- 4.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen  
 Die Baumaßnahmen (Erdbauarbeiten) sind entweder außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen Anfang September und Ende Februar durchzuführen oder ganzjährig, sofern durch anderweitige Maßnahmen (geeignete Vergrämungsmaßnahmen i.V.m. funktionswirksamen CEF-Maßnahmen) sichergestellt wird, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.

4.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Interne Ausgleichsflächen)

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden die internen Ausgleichsflächen zugeordnet. Folgende Maßnahmen sind gemäß den Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen sowie für die Dauer des Eingriffs zu erhalten und zu sichern (allgemein geltende Maßnahmen siehe unten):

- Maßnahme 1  
 Anlage einer naturnahen und geschlossenen Hecke durch Pflanzung von Sträuchern in 3-4 Reihen; fachgerechte Pflege durch abschnittsweises „auf den Stock setzen“
- Maßnahme 2  
 Anlage von Gras-Kraut-Säumen durch Einbringen einer hierfür geeigneten Regiosaatgutmischung oder im Heudruschverfahren; fachgerechte Pflege der Säume in Form einer abschnittsweisen Mahd von ca. 50% der Fläche im Herbst jeden Jahres
- Maßnahme 3 (gleichzeitig CEF-Maßnahme für die Feldlerche)  
 Anlage von Kalk-Magerrasen durch 5-10 cm mächtigen Oberbodenabrtrag und anschließendes Einbringen einer hierfür geeigneten Regiosaatgutmischung oder im Heudruschverfahren; fachgerechte Pflege durch Mahd im September jeden Jahres

Die Herstellung der Maßnahme 3 hat so zu erfolgen, dass sie zum Eingriffszeitpunkt wirksam ist und der Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Feldlerche weiterhin gewährt ist.

- Ergänzend im Bereich der Maßnahmenflächen 2 und 3: entlang der Einfriedung der PV-Anlage Pflanzung von locker verteilten Einzelsträuchern und kleinen Strauchgruppen (einreihig) auf ca. 20 % der Gesamtlänge des Streifens

- Für die Ausgleichsflächen gelten darüber hinaus folgende Maßnahmen allgemein:
- Bauliche Anlagen einschließlich Einfriedungen sind, mit Ausnahme querender unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen unzulässig.
  - Herstellungsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Freiflächen-Photovoltaikanlage durchzuführen (Ausnahme Maßnahme 3, siehe oben).
  - Die Regiosaatmischungen bzw. das im Heudruschverfahren gewonnene Saatgut müssen dem Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“ entstammen.
  - Für die Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten, Vorkommensgebiet 5.2 (Schwäbische und Fränkische Alb), aus der nachfolgenden Artenliste zu verwenden; durch Fertigstellungs-pflege ist ein Anwachsen der Gehölze sicherzustellen, ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.
- Artenliste Sträucher:
- |                            |                                 |
|----------------------------|---------------------------------|
| <i>Crataegus laevigata</i> | <i>Zweigriffeliger Weißdorn</i> |
| <i>Crataegus monogyna</i>  | <i>Eingriffeliger Weißdorn</i>  |
| <i>Euonymus europaea</i>   | <i>Pflaflenhüchen</i>           |
| <i>Ligustrum vulgare</i>   | <i>Liguster</i>                 |
| <i>Rhamnus cathartica</i>  | <i>Kreuzdorn</i>                |
| <i>Rosa canina</i>         | <i>Hundsrose</i>                |
| <i>Viburnum lantana</i>    | <i>Wolliger Schneeball</i>      |
| <i>Corylus avellana</i>    | <i>Haselnuß</i>                 |
| <i>Sambucus nigra</i>      | <i>Holunder</i>                 |

- Bei der Pflege anfallendes Mahdgut ist von der Fläche zu entnehmen
- Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist generell unzulässig

**4.3 Freiflächengestaltung innerhalb des Sondergebietes**

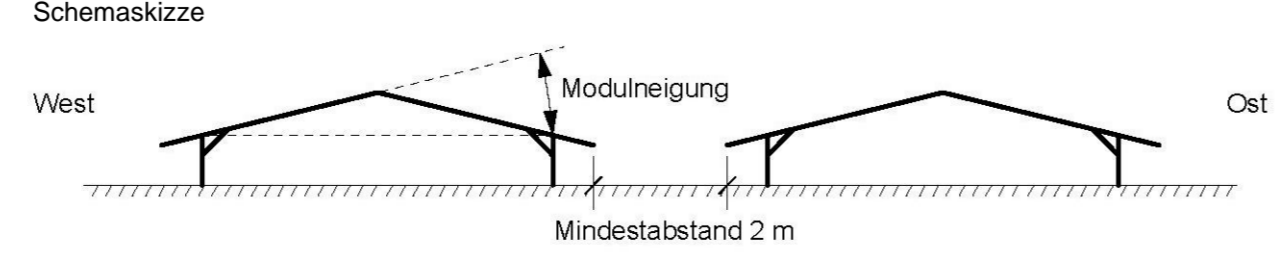
- Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche sind durch Einbringen einer Regiosaatgut-mischung für mittlere Standorte (Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“) und anschließende Pflege als ex-tensiv genutztes Grünland zu entwickeln.
- Die Einsatz hat bei geeigneter Witterung spätestens im nach Errichtung der Solarmodule folgenden Frühjahr zu erfolgen.
- Die Flächen sind anschließend zu beweideten oder durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr (ab dem 15.06. jeden Jahres) zu pflegen. Eine (über die Beweidung hinausgehende) Düngung sowie die Ver-wendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

**4.4 Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlagswasser sowie zum Grundwasser- und Bodenschutz**

- Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern.
- Interne Erschließungswege sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen.
- Die Solarmodule sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern.
- Bei Verwendung von Technikgebäuden mit Dacheindeckungen in Metall sind diese zu beschichten.
- Die Oberflächenreinigung der Photovoltaikmodule darf nur mit Wasser unter Ausschluss von grund-wasserschädigenden Chemikalien erfolgen.

**C. Sonstige textliche Festsetzungen zur Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)**

1. Gestaltung / Anordnung der Modulstische  
 Die Modulstische sind in Ost-West-Ausrichtung in parallel zueinander aufgestellten Reihen mit einem Min-destabstand von 2,0 m zwischen den Reihen zu errichten. Für die Modulstische ist ein Neigungswinkel zwischen 10 und 20° (von der Horizontalen (=0°) ausgehend) zulässig.



2. Gestaltung von Gebäuden  
 Gebäude sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zu versehen. Außenwände sind zu verputzen (keine grellen Farbtöne) oder mit Holz zu verschalen. Metallstationen sind ebenfalls zu-lässig, jedoch ausschließlich in nichtreflektierenden, gedeckten Farben.

3. Einfriedungen  
 Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur in transparenter Ausführung (Maschendraht, Drahtgitter) bis zu einer Höhe von 2,3 m über Oberkante Gelände zulässig. Die Zäune sind so anzulegen, dass durchgehend ein Freihalteabstand zwischen Gelände und Zaununterkante von 15 cm als Durchlass für Kleintiere eingehalten wird. Sockel sind unzulässig.

4. Höhenentwicklung und Gestaltung  
 Geländeänderungen sind insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Anlage unbedingt erforderlich sind, jedoch max. 0,5 m abweichend vom natürlichen Gelände. Der Anschluss an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist Überganglos herzustellen.

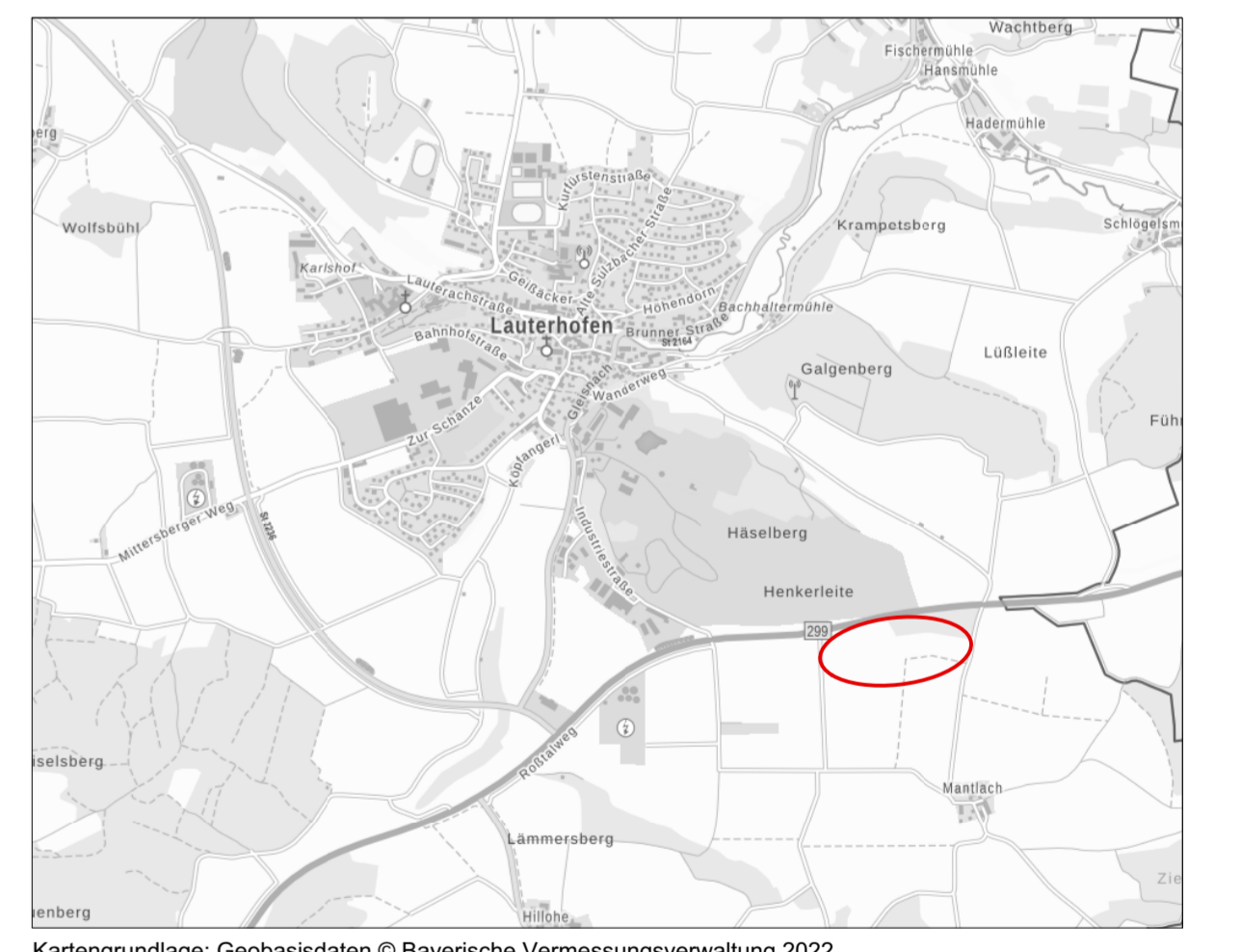
5. Werbeanlagen und Beleuchtung  
 Werbeanlagen sind in Form von Werbeschildern und/oder -plakaten bis zu einer Gesamtgröße von 4 qm zulässig (pro Einzelanlage max. 2 qm). Beleuchtungen sind generell unzulässig.

**D. Allgemeine Vorschrift**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den Festsetzungen. Der mit dem Vorhabenträger abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan ist in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert.

**E. Hinweise**

1. Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken  
 Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art 47 u. 48 AGBGB ein-zuhalten:  
 - Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze  
 - Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m, bei starker Verschattung 4,0 m Abstand von der Gren-ze
2. Denkmalpflege  
 Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hin-gewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem BayDSchG unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.
3. Bodenschutz  
 Alle Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 18915 und 19731 (vgl. auch § 12 BBodSchV) auszuführen. Sollten bei Aus-hubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutz-behörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 Bay-BodSchG).
4. Rückbauverpflichtung  
 Der Rückbau aller in den Boden eingebrachten baulichen Elemente am abschließenden Ende der solar-energetischen Nutzung sowie die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenstruktur werden über einen Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde verbindlich geregelt.
5. Duldung landwirtschaftlicher Immissionen  
 Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbar-flächen gelegentlich auftretenden Immissionen (insb. Staub) sind vom Betreiber der Freiflächen-Photovoltaikanlage zu dulden.
6. Gehölzschutz  
 Im Zuge der Bauausführung ist darauf zu achten, dass benachbarte Gehölze nicht geschädigt werden. Das Befahren, Abstellen von Fahrzeugen und Betriebs- und Baumaterialien ist in diesen Bereichen aus-zuschließen.



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

**Vorentwurf**



**Markt Lauterhofen**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan "Freiflächen-Photovoltaikanlage Mantlach"**

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: cz

datum: 29.11.2022

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**  
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB  
 90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99  
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de

