

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 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr.6) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeinsamordnung - GO), i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674) 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 § 2 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 704) 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 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr.6), diesen Bebauungsplan als Satzung.



B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO)
 - 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 Weideweise).
 - Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)
 - Grundflächenzahl (GRZ)
Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt für aufgeständerte Photovoltaikmodule in senkrechter Projektion 0,7. Diese darf mit teilversetzten Wegen um bis zu 1.700 qm und mit sonstigen zulässigen Nebenanlagen um bis zu 300 qm überschritten werden.
 - 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).
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 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.
- 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)
 - 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 Vergrümmungsmaßnahmen i.V.m. funktionswirksamen CEF-Maßnahmen) sichergestellt wird, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.
 - 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 (Gesamtgröße 26.879qm). 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 naturnaher und geschlossener Hecken durch Pflanzung von Sträuchern in 3-4 Reihen (inkl. Baumannell von 5 - 10 %) im Norden und niederwüchsigen Sträuchern in 2 Reihen im Westen und Osten; fachgerechte Pflege durch abschnittsweises „auf den Stock setzen“
 - Maßnahme 2
Anlage von Gras-Kraut-Säumen durch Einbringen einer hierfür geeigneten Regioaatgutmischung oder im Heudruschverfahren; fachgerechte Pflege der Säume in Form einer abschnittsweisen Mahd von ca. 50% der Fläche im Herbst jeden Jahres; Am südlichen Waldrand sind insgesamt mind. 3 Lesesteinhaufen und 3 Wurzelstöcke (Totholz) einzubringen.

- Maßnahme 3 (gleichzeitig CEF-Maßnahme für die Feldlerche)
Anlage von Kalk-Magerrasen durch 5-10 cm mächtigen Oberbodenabtrag und anschließendes Einbringen einer hierfür geeigneten Regioaatgutmischung oder im Heudruschverfahren; fachgerechte Pflege durch Mahd im September jeden Jahres
Die Herstellung der Maßnahme 3 hat so zu erfolgen, dass sie zum Eingriffzeitpunkt wirksam ist und der Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Feldlerche weiterhin gewahrt ist.
 - Ergänzend im Bereich der Maßnahmenfläche 3: entlang der Einfriedung der PV-Anlage Pflanzung von locker verteilten Einzelsträuchern und kleinen Strauchgruppen (einreihig) auf ca. 20 % der Gesamtfläche 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 Regioaatgutmischungen 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 Fertigstellungszeitpunkt ist ein Anwachsen der Gehölze sicherzustellen, ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.
- | | |
|--|--------------------------------|
| Bäume 2. Ordnung | |
| <i>Carpinus betulus</i> | <i>Hainbuche</i> |
| <i>Malus sylvestris</i> | <i>Holzapfel</i> |
| <i>Pyrus pyrastra</i> | <i>Holzbirne</i> |
| Sträucher | |
| <i>Cornus mas</i> | <i>Kornelkirsche</i> |
| <i>Crataegus laevigata</i> | <i>Zweigfingiger Weißdorn</i> |
| <i>Crataegus monogyna</i> | <i>Eingriffeliger Weißdorn</i> |
| <i>Euonymus europaea</i> | <i>Pflaumenthüchen</i> |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | <i>Liguster</i> |
| <i>*Prunus spinosa</i> | <i>Schlehe</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> |
| <i>*niederwüchsige Arten für Heckenpflanzung im Osten und Westen</i> | |
- Bei der Pflege anfallendes Mahdgut ist von der Fläche zu entnehmen
 - Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist generell unzulässig
- Freiflächengestaltung innerhalb des Sondergebietes**
 - Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche sind durch Einbringen einer Regioaatgutmischung für mittlere Standorte (Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“) und anschließender Pflege als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln.
 - Die Einsaat hat bei geeigneter Witterung spätestens im nach Errichtung der Solarmodule folgenden Frühjahr zu erfolgen.
 - Die Flächen sind anschließend zu beweidern oder durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr (ab dem 15.06. jeden Jahres) zu pflegen. Eine (über die Beweidung hinausgehende) Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.
 - 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.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)
 - Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“
- 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
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Private Verkehrsflächen (Zufahrt)
- 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 (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)

- Bei Verwendung von Technikgebäuden mit Dacheindeckungen in Metall sind diese zu beschichten.
 - Die Oberflächenreinigung der Photovoltaikmodule darf nur mit Wasser unter Ausschluss von grundwasserschädigenden Chemikalien erfolgen.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Innerhalb der planzeichnerisch festgesetzten Umgrenzungslinie ist eine blickdichte Abschirmung herzustellen. Die Erfüllung dieser Funktion ist vorrangig durch die Anlage von Hecken entsprechend Maßnahme 1 der Festsetzung B.4.2 herzustellen. Bis die Hecken aufgrund ihrer Ausprägung diese Funktion voll erfüllen können, ist ergänzend eine blickdichte grüne Folie an der geplanten Einfriedung in diesem Bereich anzubringen. Der Durchlass für Kleintiere gemäß Festsetzung C.3 ist dabei jederzeit zu gewährleisten.
 - Rückbau und Folgenutzung** (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
 - Die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen Anlagen und Einrichtungen sind bis zu dem Zeitpunkt zulässig, bis eine Genehmigung für die Gesteinsgewinnung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes erteilt ist. Eine Rückbaupflichtung entsteht ab dem Zeitpunkt der Unzulässigkeit der Nutzung. Nach diesem Zeitpunkt sind die errichteten baulichen Anlagen und Einrichtungen einschließlich ihrer Gründung sowie aller unterirdischer Bauteile und Leitungen vollständig zurückzubauen.

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

- Gestaltung / Anordnung der Modulreihen
Die Modulreihen sind in Ost-West-Ausrichtung in parallel zueinander aufgestellten Reihen mit einem Mindestabstand von 2,0 m zwischen den Reihen zu errichten. Für die Modulreihen ist ein Neigungswinkel zwischen 10 und 20° (von der Horizontalen (=0°) ausgehend) zulässig.
- Schemaskizze
-
- Gestaltung von Gebäuden
Gebäude sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zu versehen. Außenwände sind zu verputzen (keine grellen Farböne) und mit Holz zu verschalen. Metallstationen sind ebenfalls zulässig, jedoch ausschließlich in nichtreflektierenden, gedackten Farben.
 - Einfriedigungen
Einfriedigungen 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.
 - Höhenentwicklung und Gestaltung
Geländeveränderungen 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 Übergangslos herzustellen.
 - 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.

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
- Hinweise**
- 3572 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 - 516 Höhen in m ü. NNH
 - 1:5000-1:10000 Biotope lt. amtll. Kartierung LfU mit Nummer
 - Sichtdreieck (Anfahrtsicht)
 - prognostizierte Feldlerchenreviere mit Flächengröße

D. Allgemeine Vorschrift

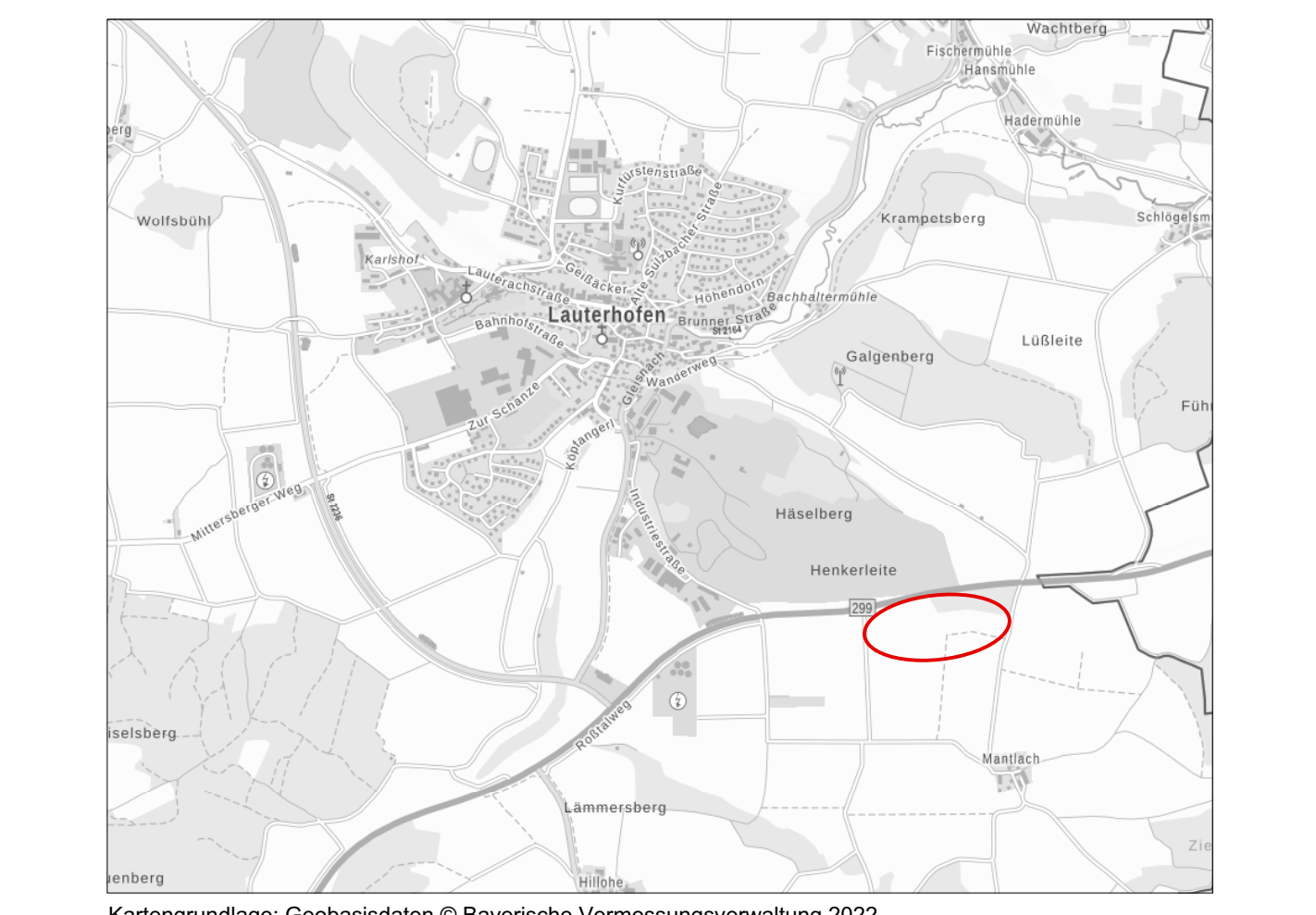
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den Festsetzungen. Der mit dem Vorhabenträger abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan ist in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert.

E. Hinweise

- Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art 47 u. 48 AGBGB einzuhalten:
 - 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 Grenze
- 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 hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem BayDSchG unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.
- 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 Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mittelungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
- Duldung von Immissionen und Schäden durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung
Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbarflächen gelegentlich auftretenden Immissionen (insb. Staub) sind vom Betreiber der Freiflächen-Photovoltaikanlage zu dulden. Auch eventuelle Schäden durch wegfliegende Gegenstände (Zinken, Messer, Steine, etc.) sind von dessen Seite zu dulden und ggf. durch Versicherungsschutz abzudecken.
- 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 auszuschließen.
- Brandschutz
Die Zufahrten von der Bundesstraße 299 zum Planeten sind so zu erstellen und auf Dauer so zu unterhalten, dass eine Zufahrt zum Solarpark mit Feuerwehrfahrzeugen möglich ist (LKW der Gewichtsklasse M, Kategorie 2 nach DIN EN 1846-2, Einfachbauweise mit Deck-schicht ohne Binde-mittel möglich, jedoch kein Schotterrasen). Diese Anforderung gilt auch für die Zufahrt zu Trafostationen, die mehr als 50 m von einem mit Feuerwehrfahrzeugen befahrbaren Weg errichtet werden (Art. 5 Abs. 1 Satz 4, bzw. Art. 12 BayBO).
Zwischen PV-Modulen und Trafostationen ist ein 5 m breiter Freistreifen einzuhalten. Es ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 zu erstellen und der Kreisbrandinspektion nach Freigabe farbig gedruckt in dreifacher Ausfertigung, sowie digital als PDF-Datei zu übergeben.
Für eine gewaltlose Zugänglichkeit des Solarparks ist an der Hauptzufahrt ein Feuerwehrschießschießpot anzuordnen, oder - in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr - eine andere Zugangsmöglichkeit zu schaffen.
Um im Schadensfall einen Ansprechpartner erreichen zu können, ist am Zufahrtsweg die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen dauerhaft und deutlich erkennbar anzubringen.
- Wolfschutz
Bei Beweidung der Freiflächen-Photovoltaikanlage ist von Seiten des Betreibers auf einen angemessenen Wolfschutz zu achten. Die konkrete Ausgestaltung hat so zu erfolgen, dass der Wolfschutz in für Kleintiere durchlässiger Weise gestaltet wird.

VERFAHRENSVERMERKE

- 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.
 - 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.
 - 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.
 - 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.
 - 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 ausgestellt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
 - 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
- Ausgefertigt
- (Siegel) Markt Lauterhofen, den
-
Ludwig Lang
Erster Bürgermeister
- 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



Entwurf

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

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: cz
datum: 20.04.2023

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