



MARKTGEMEINDE FUCHSMÜHL

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Solarpark Fuchsmühl 2“

Fassung zur Offenlage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Solarpark Fuchsmühl 2“

Projekt-Nr.

22072-1

Bearbeitung

Dipl.-Ing. D. Walter

Interne Prüfung: UH, 15.11.2022

Datum

16.11.2022



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 UND ANLAGEN

Bestandteile

- 01 Satzungen
- 02 zeichnerischer Teil mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan
- 03 textlicher Teil
 - A Planungsrechtlichen Festsetzungen
 - B Örtlichen Bauvorschriften
 - C Hinweisen
- 04 Begründung Teil 1
- 05 Begründung Teil 2 Umweltbericht
- 06 zusammenfassende Erklärung (wird nach Satzungsbeschluss ergänzt)

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung.... (Einleitung des Verfahrens, außer bei Ausnahmen von § 233 BauGB)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung... (Start Offenlage)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)** in der Fassung... (Start Offenlage)
- **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung... (Satzungsabschluss)
- **Bayerische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung... (Start Offenlage)



MARKTGEMEINDE FUCHSMÜHL

01

Satzungen

zum

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Solarpark Fuchsmühl 2“

Fassung zur Offenlage

SATZUNGEN

Marktgemeinde Fuchsmühl



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Örtliche Bauvorschriften

„Solarpark Fuchsmühl 2“

Satzungen

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Fuchsmühl hat am **tt.mm.20jj**

- a) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – **Fassung Einleitung des Verfahrens**
- b) aufgrund von § 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – **Fassung Start Offenlage**
- c) in Verbindung mit § 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – **Fassung Satzungsbeschluss**
 - den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Fuchsmühl 2“ sowie
 - die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Fuchsmühl 2“

als Satzungen beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzungen ist der zeichnerische Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften vom **tt.mm.20jj** maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzungen.

§ 2 Bestandteile der Satzungen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus:

1. dem zeichnerischen Teil (02), Maßstab 1:1.000, in der Fassung vom tt.mm.20jj,
2. dem Textteil (03) mit
 - A Planungsrechtlichen Festsetzungen (S. 1-2),
 - B Örtlichen Bauvorschriften (S. 3-3) und
 - C Hinweisen (S. 4-5)in der Fassung vom tt.mm.20jj.

Beigefügt sind:

- eine gemeinsame Begründung (04, in der Fassung vom tt.mm.20jj) mit Umweltbericht (05, in der Fassung vom tt.mm.20jj, § 9 Abs. 8 BauGB),
- eine zusammenfassende Erklärung (06, in der Fassung vom tt.mm.20jj) und

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzungen und ihrer Bestandteile mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Hiermit wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften ausgefertigt.

Marktgemeinde Fuchsmühl, den tt.mm.20jj

DER 1.BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....

Wolfgang Braun, 1. Bürgermeister

§ 5 Inkrafttreten

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

Marktgemeinde Fuchsmühl, den **tt.mm.20jj**

DER 1.BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....
Wolfgang Braun, 1. Bürgermeister



MARKTGEMEINDE FUCHSMÜHL

02

Zeichnerischer Teil

zum

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Solarpark Fuchsmühl 2“

Fassung zur Offenlage



MARKTGEMEINDE FUCHSMÜHL

03

Textlicher Teil

zum

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Solarpark Fuchsmühl 2“

Fassung zur Offenlage

Inhaltsverzeichnis	Seite
A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	1
1. Art der baulichen Nutzung.....	1
2. Maß der baulichen Nutzung.....	1
3. Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen	2
4. Nebenanlagen.....	2
5. Verkehrsflächen	1
6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1
7. Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	2
8. Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern.....	2
B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	3
1. Einfriedungen	3
C HINWEISE	4
1. Artenschutz bei Baumaßnahmen.....	4
2. Staubbelastungen	4
3. Bestehende Drainageleitung	4
4. Denkmalschutz.....	4
5. Anbauverbotszone zur Kreisstraße TIR 18.....	5

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

- (1) Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- (2) Als Art der baulichen Nutzung wird ein Solarpark festgesetzt. Zulässig sind bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie und dazu erforderliche Nebenanlagen insbesondere in Form von Wechselrichtern und Mittelspannungstransformatoren zulässig.
- (3) Die im zeichnerischen Teil mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Solarmodule sind nur beispielhaft. Sie können unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes in Standort und Maßen variieren.
- (4) Die Gründung der Solarmodule hat mit Rammfundamenten zu erfolgen.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

- (1) Die max. zulässige Höhe aller baulichen Anlagen beträgt 3,5 m über Oberkante des vorhandenen 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.
- (2) Die Solarmodule haben einen Mindestabstand zum Boden von 0,80 m, einzuhalten.
- (5) Die Solarmodule sind in einer Neigung zwischen 15°-25° in Richtung Süden geneigt zu errichten. Eine Abweichung von bis zu 5 % nach Westen oder Osten ist zulässig.
- (6) Das Baugrundstück darf maximal mit einer GRZ von 0,5 bebaut werden. Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 BauNVO ist nicht zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, i. V. m. § 14 BauNVO

- (1) Die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen für die Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung im Sinne des § 14 BauNVO wie z. B. Transformatoren oder Stromspeicher ist innerhalb des gesamten Baugrundstücks bis zu einer Fläche von insgesamt max. 75 m² zulässig.
- (2) Die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen für die Tierhaltung, soweit sie für die pflegende Beweidung des Geltungsbereichs erforderlich sind, ist innerhalb des gesamten Baugrundstücks bis zu einer Fläche von max. 50 m² zulässig.
- (3) Auf Hinweis 5 zum Bauen in der Anbauverbotszone zur Kreisstraße TIR 18 wird verwiesen

5. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- (1) Innerhalb des Sondergebietes ist die Errichtung eines geschotterten Wirtschaftsweges mit einer Fläche von max. 100 m² zulässig.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- (1) Während der Bauarbeiten sind, soweit technisch machbar, nur Flächen und Wege innerhalb des Geltungsbereichs zu beanspruchen. Darüber hinaus sind während der Bodenbearbeitung folgende Dinge zu berücksichtigen:
 - trockene Wetterverhältnisse
 - Beschränkung der Erdbewegungen auf ein unumgängliches Maß
 - Verbleib des Ober- und Unterbodens im Geltungsbereich
- (2) Die gesamte unbefestigte Fläche innerhalb der überbaubaren Bereiche ist als artenreiches, standorttypisches, ungedüngtes Dauergrünland zu entwickeln, z. B. durch Ansaat mit Saatgut der Herkunftsregion 15 Thüringer Wald, Fichtelgebirge und Vogtland / Produktionsraum 5 südost- und ostdeutsches Bergland für den Zielbiotoptyp Magerwiese. Alternativ kann auch eine Mähgutübertragung von geeigneten Grünland-Spenderflächen aus der Region erfolgen, um das vorhandenen Samenpotenzial des autochthonen Materials optimal zu nutzen. Im ersten Jahr nach der Ansaat werden 3 bis 4 Schröpfungsschnitte 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. zwei Mal jährlich mit einem Abstand von mind. 10 Wochen beweidet werden.

Alternativ zur extensiven Beweidung ist eine zweimalige Mahd jährlich im Zeitraum Ende Mai bis Mitte Juni (aufwuchsabhängig) sowie im September zulässig. 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 Kreiselmähwerke, keine Mulcher) zu verwenden. Es ist ein Altgrasstreifen/-bestand von ca. 10-15 % der gemähten

Fläche zu sichern. Das Mähgut ist innerhalb längstens einer Woche von den Flächen zu entfernen.

- (3) Die Anwendung von Pflanzenschutz- oder Düngemitteln sowie von chemischen Mitteln zur Reinigung der Anlage ist ausgeschlossen.
- (4) Das von befestigten oder teilbefestigten Flächen ablaufende Niederschlagswasser ist über eine mindestens 30 cm mächtige, bewachsene Oberbodenschicht breitflächig zur Versickerung zu bringen.
- (5) Die Befestigung von Wegen ist nur mit ungebundenen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig.
- (6) Beleuchtungskörper für den dauerhaften Einsatz sind nicht zulässig.

Zulässig ist ein einzelner LED-Strahler für Wartungsarbeiten. Dieser darf jedoch nur manuell im Bedarfsfall in Betrieb genommen werden. Ein dauerhafter Einsatz ist unzulässig.

- (7) 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.
- (8) Das Befahren des Solarparks und der Grünflächen ist nur zu Montage- und Wartungsarbeiten an der Solaranlage, zur Grünlandpflege mit landwirtschaftlichen Geräten und Maschinen sowie für die Feuerwehr zulässig.

7. Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- (1) Es ist gemäß Planeinschrieb ein Schutzstreifen mit einem Geh- und Leitungsrecht zum Erhalt, zur Unterhaltung und zur Erneuerung einer bestehenden Wasserleitung zugunsten des Betreibers festgesetzt.

8. Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- (1) In der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine dreireihige Heckenpflanzung mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern anzulegen.

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

- (2) Die Hecke ist durch regelmäßigen Schnitt auf eine maximale Höhe von 3 m zu begrenzen und dauerhaft zu erhalten.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 81 BayBO Bayerische Bauordnung

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, sockellos herzustellen.
- (3) Zwischen Bodenoberfläche und Zaun ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten. Alternativ sind bei bodenebener Errichtung des Zauns Röhren oder andere geeignete Maßnahmen vorzusehen, die die Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleisten. In wolfsgefährdeten Gebieten ist bei einer Beweidung davon abweichend eine wolfsabweisende Ausführung der Zaunanlage zulässig.
- (4) Einfriedungen haben einen Mindestabstand von 0,5 m zu den Nachbargrundstücken einzuhalten.
- (5) Einfriedungen sind auf der Innenseite der festgesetzten Hecke zu errichten.
- (6) Auf Hinweis 5 zum Bauen in der Anbauverbotszone zur Kreisstraße TIR 18 wird verwiesen.

C HINWEISE

1. Artenschutz bei Baumaßnahmen

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt für Jedermann, also auch für Privatpersonen.

2. Staubbelastungen

Die normale Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt auch durch Maschinen mit rotierenden Werkzeugen (Mähwerke, Heuwerbegeräte, Häcksler, Fräsen, Eggen und Mulchgeräte). Dies kann auch bei ordnungsgemäßem Einsatz der Geräte Steinschlag und Staubemissionen verursachen. Etwaige Entschädigungsansprüche können dadurch nicht geltend gemacht werden.

3. Bestehende Drainageleitung

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches verläuft eine Drainageleitung der ehemaligen Teilnehnergemeinschaft Flurbereinigung Fuchsmühl die Kreisstraße TIR 18. Die Fließrichtung geht von Ost nach West. Die Kreisstraße entwässert nicht in diese Leitung. Von dieser Leitung sind weder Lage noch Verlegetiefe bekannt. Eine Beeinträchtigung der Leitung ist in der Bauphase auszuschließen.

4. Denkmalschutz

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde vorher eine Freigabe erteilt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5. Anbauverbotszone zur Kreisstraße TIR 18

Der neu geplante Solarpark liegt außerhalb von festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen. Es besteht daher gemäß Art. 23 BayStrWG ein Anbauverbot von 15 m gemessen vom äußersten Fahrbahnrand der östlich des geplanten Solarparks vorbeiführenden Kreisstraße TIR 18.

Auffüllungen und Abgrabungen größeren Umfangs ($h > 1\text{m}$) sind in der Bauverbotszone nicht zulässig.

Unmittelbare Zugänge oder Zu- und Abfahrten von den Grundstücken zur Kreisstraße TIR 18 sind nicht zulässig.

Auf freier Strecke müssen feststehende Hindernisse (z. B. Stahlrohre mit einem Durchmesser $\geq 76,1\text{ mm}$ und einer Wandstärke $> 2,9\text{ mm}$ zur Zaunbefestigung, Bäume usw.) den gemäß den RPS 2009 in Abhängigkeit der Böschungshöhe geltenden Mindestabstand vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße TIR 18 aufweisen.