

# S t a d t P l e y s t e i n

*Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab*



## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

### „Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage Lohma-Lust“ - SATZUNG – 1. Änderung

	Vorhabensträger:	Aufgestellt:
Stadt Pleystein Neuenhammerstraße 1 92714 Pleystein	Manfred Striegl Lohma 5 92714 Pleystein	Landschaftsarchitekt Gottfried Blank Marktplatz 1 92536 Pfreimd
Pleystein,  Rewitzer Erster Bürgermeister		Pfreimd,

**VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN  
„Sondergebiet (SO)  
Freiflächen-Photovoltaikanlage Lohma-Lust“  
SATZUNG  
der Stadt Pleystein  
Vom**

**A PRÄAMBEL**

---

Die Stadt Pleystein erlässt in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Landschaftsarchitekt Gottfried Blank, Marktplatz 1, 92536 Pfreimd gefertigten Bebauungsplan als **Satzung**.

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind:

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** § 2 Abs. 1, §§ 10, 12  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S.674)
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. **Bayerische Bauordnung (BayBO)** Art. 81 Abs. 2  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)
4. **Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)** Art. 3  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352)
5. **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** Art. 23  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 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)

**1. ÄNDERUNG**

Stadt Pleystein,

---

6. **Planzeichenverordnung**

Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

**1. ÄNDERUNG**

Stadt Pleystein,

---

**B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

Diese sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

**C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

---

**§ 1**

(1) Für das Sondergebiet (SO) "Freiflächen-Photovoltaikanlage Lohma-Lust" wird gemäß § 10 BauGB ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 14. Mai 2019 und in der Fassung der Änderung vom XX.XX.XXXX (Entwurf: 16. Mai 2022) festgesetzt.

(2) Bestandteile des Bebauungsplanes sind

1. Planzeichnung
2. Festsetzung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
3. Begründung mit Umweltbericht
4. Gutachten des Ingenieur- und Sachverständigenbüros für Licht- und Beleuchtungstechnik IBT 4Light GmbH, Boenerstraße 34, 90765 Fürth, vom 19. Oktober 2018 / ergänzt am 03. Februar 2022 über die zu erwartende Blendung durch Sonnenreflexionen der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage Lohma II
5. Zusammenfassende Erklärung (siehe § 10a BauGB)

**§ 2**

Die im Planteil getroffenen Festsetzungen sowie Ergänzungen werden nachfolgend aufgeführt:

**1. Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

**1.1 Art der baulichen Nutzung**

Zulässig sind im Geltungsbereich ausschließlich Anlagen und Einrichtungen, die unmittelbar der Zweckbestimmung der Photovoltaikanlage (Erzeugung elektrischer Energie) dienen.

Die Zulässigkeit der baulichen Nutzung (Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage) wird gemäß § 9 Abs. 2 BauGB auf 30 Jahre nach Inbetriebnahme der Anlage begrenzt (+ 1 Jahr für Inbetriebnahme).

Die Fortführung der Zulässigkeit der baulichen Nutzung ist nach Ablauf von 30 Jahren (+ 1 Jahr Inbetriebnahme) durch den Vorhabensträger zu beantragen bzw. abzustimmen. Die Zulässigkeit der baulichen Nutzung endet mit der Einstellung des Anlagenbetriebs.

**1. ÄNDERUNG**Stadt Pleystein,

---

Endet die Zulässigkeit der baulichen Nutzung als Sondergebiet, wird als Folgenutzung „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt. Nebenanlagen, wie die Errichtung von Trafo- und Wechselrichterstationen, sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Um relevante Blendwirkungen gegenüber der Autobahn A 6 sicher auszuschließen, sind die in dem Gutachten des Ingenieur- und Sachverständigenbüros für Licht- und Beleuchtungstechnik IBT 4Light GmbH, Boenerstraße 34, 90765 Fürth, vom 19. Oktober 2018 / ergänzt am 03. Februar 2022, als Berechnungsgrundlage herangezogenen Ausrichtungs- und Aufneigungswinkel einzuhalten.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Die Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,6.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 bzw. der festgesetzten Grundfläche für Gebäude von maximal 50 m<sup>2</sup> ist nicht zulässig. Bei der Ermittlung der überbaubaren Flächen sind die Grundflächen der Solarmodule (in senkrechter Projektion) bzw. der Modultische und die befestigten Bereiche um die Gebäude einschließlich der Baukörper sowie befestigte Zufahrten und Fahrwege (auch mit teilversiegelnden Belägen) einzurechnen.

Die planlich festgesetzte Baugrenze bezieht sich auf die Aufstellflächen der Modultische und die Übergabestation. Zufahrten, Umfahrungen, Einfriedungen etc. können außerhalb dieser Baugrenzen errichtet werden.

Für die Anordnung und Ausprägung der Module und der Modultischreihen sowie die Lage der Trafo- und Übergabestation sind ausschließlich die festgesetzten Baugrenzen und die Grundflächenzahl GRZ maßgeblich.

Für die planlich festgesetzte Ausrichtung der Modulreihen sind die Ausrichtungs- und Aufneigungswinkel aus dem Gutachten des Ingenieur- und Sachverständigenbüros für Licht- und Beleuchtungstechnik IBT 4Light GmbH, Boenerstraße 34, 90765 Fürth, vom 19. Oktober 2018 / ergänzt am 03. Februar 2022, einzuhalten.

## 1.3 Höhe baulicher Anlagen

Die als Höchstmaß festgesetzte Gebäudehöhe von 4,0 m bezieht sich auf die oberste Gebäudebegrenzung (Trafo- und Übergabestationen). Die maximal zulässige Höhe der Module bzw. Modultische beträgt 3,50 m über der jeweiligen Geländehöhe.

**1. ÄNDERUNG**

Stadt Pleystein,

**1.4 Baugrenzen / Nebenanlagen**

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen im Sinne von § 23 (3) BauNVO festgesetzt. Zufahrten, Umfahrungen, Einzäunungen und ähnliche Anlagenbestandteile können auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.

**2. Örtliche Bauvorschriften, bauliche Gestaltung****2.1 Dächer, Fassadengestaltung**

Für die geplanten Gebäude (Trafostation und Übergabeschutzstation) werden Dachformen und Materialien zur Fassadengestaltung nicht festgesetzt. Grelle Farben sind zu vermeiden.

**2.2 Einfriedungen**

Einfriedungen sind als Holz- oder Metallzäune, auch mit Kunststoffummantelung und Übersteigschutz, bis zu einer Höhe von 2,20 m zulässig. Nicht zulässig sind Mauern sowie Zaunsockel, um die eingefriedeten Bereiche für bodengebundene Kleintiere durchlässig zu halten. Der untere Zaunansatz muss mindestens 20 cm über der Bodenoberfläche liegen.

**2.3 Geländeabgrabungen / Aufschüttungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen des Geländes sind im gesamten Geltungsbereich maximal bis zu einer Höhe von 1,0 m im Bereich der Trafo- und Übergabestation zulässig, soweit dies für die technische Ausführung zwingend erforderlich ist. Böschungen über 1,0 m Höhe und Stützmauern sind grundsätzlich nicht zulässig.

**2.4 Oberflächenentwässerung**

Die anfallenden Oberflächenwässer sind am Ort des Anfalls bzw. dessen unmittelbarer Umgebung zwischen den Modulreihen bzw. im Randbereich gegebenenfalls zu errichtender Gebäude und deren unmittelbarem Umfeld zu versickern. Eine Ableitung in Vorfluter bzw. straßen- und wegbegleitende Gräben, oder auf Grundstücke Dritter, insbesondere der Autobahn, ist nicht zulässig.

**3. Grünordnerische Festsetzungen****3.1 Unterhaltung der Grünflächen, Zeitpunkt der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen**

Die Anlage der privaten Grünflächen einschließlich der Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen hat im Zuge der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Herstellung der baulichen Anlagen zu erfolgen.

**3.2 Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen und sonstige Grünflächen im Geltungsbereich**

Zur Kompensation der vorhabensbedingten Eingriffe werden Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs, außerhalb der Umzäunung, festgesetzt (2.058 m<sup>2</sup>).

**1. ÄNDERUNG**

Stadt Pleystein,

Es ist auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde ein längerer Ackerbrachestreifen anzulegen (für die sog. Gilde der „Feldbrüter“), der wie folgt zu bewirtschaften ist:

Grubbern (nicht pflügen) der Fläche im Herbst, vorher Abmähen des Vegetationsbestandes, danach Überlassen der Sukzession über die gesamte Vegetationszeit (bis zur o.g. Bearbeitung im Herbst); Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen sind nicht zulässig. Eine Ansaat von Getreide in geringer Saatkichte bzw. einer angepassten Feldblumenmischung aus ausschließlich Wildarten ist zulässig.

Die Ausgleichs- / Ersatzflächen sind naturnah zu entwickeln und dauerhaft für den Betriebszeitraum der Freiflächen-Photovoltaikanlage zu erhalten und entsprechend den obigen Festsetzungen zu bewirtschaften.

Die der Kompensation dienenden Ackerbrachestreifen dürfen nicht in das Grundstück der Freiflächen-Photovoltaikanlage eingefriedet werden, sondern sind der Einzäunung vorgelegt anzulegen, um die ökologische Wirksamkeit der Maßnahmen zu gewährleisten (siehe Darstellung des Zaunverlaufs in der Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans).

Der Ausgleichsbedarf von 2.058 m<sup>2</sup> wird durch die Kompensationsmaßnahmen auf einer Fläche von 2.058 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Sonstige Grünflächen innerhalb der Anlagenfläche der Freiflächen-Photovoltaikanlage sind als Wiesenflächen anzulegen und extensiv zu unterhalten. Die Flächen sind zu mähen oder extensiv zu beweiden. Auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen ist vollständig zu verzichten. Um in maximal möglichem Umfang Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen, ist die Fläche mit einer extensiven regionaltypischen Wiesenmischung einzusäen. Darüber hinaus sind innerhalb der Anlagenfläche mindestens 2 Steinhäufen aus grobem Steinmaterial (Kantenlänge 50/300, jeweils 3 m<sup>3</sup>) oder entsprechende Totholzhaufen als Reptilienhabitate anzulegen. Eine Verschiebung der Standorte gegenüber der geplanten Festsetzung ist zulässig. Festgesetzt wird ein Mindestabstand des Zauns von der Bodenoberfläche von 20 cm, um die Barrierewirkungen soweit wie möglich zu mindern (über den Standardabstand von 15 cm hinaus).

Zur Einbindung der Anlage in die Landschaft sind gemäß den planlichen Festsetzungen abschnittsweise Strauchgruppenpflanzungen aus Arten der Gehölzauswahlliste innerhalb und außerhalb der Einzäunung zu pflanzen. Eine möglichst vielfältige Gestaltung und Anordnung ist zu berücksichtigen.

### 3.3 Gehölzauswahlliste, Mindestpflanzqualitäten

Zulässig sind im gesamten Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausschließlich folgende heimische und standortgerechte Gehölzarten (für Strauchgruppenpflanzungen):

Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche

**1. ÄNDERUNG**

Stadt Pleystein,

---

Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder



**1. ÄNDERUNG**

Stadt Pleystein,

---

**§ 3**

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen, außer Kraft.

Pleystein, XX.XX.XXXX

Stadt Pleystein

Rewitzer

Erster Bürgermeister

**1. ÄNDERUNG**Stadt Pleystein,

---

**D HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**Hinweise zu Einwirkungen aus der Umgebung:

In der Umgebung der geplanten Photovoltaikanlage werden Flächen landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Es wird darauf hingewiesen, dass gegen Beeinträchtigungen aus der im Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung und gegebenenfalls von landwirtschaftlichen Betrieben keine Einwendungen und Entschädigungsansprüche erhoben werden können, sofern die allgemein üblichen und anerkannten Regeln der Bewirtschaftung (sog. gute fachliche Praxis) berücksichtigt werden. Dies gilt vor allem für Immissionen durch Staub und Gerüche.

Auch auf nicht gänzlich auszuschließende Schäden durch Steinschlag aus der landwirtschaftlichen Nutzung unmittelbar benachbarter Flächen wird hingewiesen.

Auch aus der Autobahn A6 und dem mit der Autobahn zusammenhängenden Betrieb, der Unterhaltung und dem Verkehr können keine Ansprüche abgeleitet werden. Jegliche Beeinträchtigungen aus dem Betrieb und der Unterhaltung sind entschädigungslos hinzunehmen.

Hinweise zum Bodenschutz:

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 Erschließungsgebiets 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.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB).

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

**1. ÄNDERUNG**Stadt Pleystein,

---

gem. Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz). Gleichzeitig sind die Arbeiten zu unterbrechen und gegebenenfalls 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.

Bei Abgrabungen bzw. bei Aushubarbeiten anfallendes Material sollte möglichst in seinem natürlichen Zustand vor Ort wieder für Baumaßnahmen verwendet werden. Bei der Entsorgung von überschüssigem Material sind die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und gegebenenfalls des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten.

Soweit für Auffüllungen Material verwendet werden soll, das Abfall i.s.d. KrWG ist, sind auch hier die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Z.B. ist grundsätzlich nur eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung, nicht aber eine Beseitigung von Abfall zulässig. Außerdem dürfen durch die Auffüllungen keine schädlichen Bodenveränderungen verursacht werden.

Im Regelfall dürfte der jeweilige Bauherr für die Einhaltung der Vorschriften verantwortlich sein; auf Verlangen des Landratsamtes müssen insbesondere die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosigkeit verwendeten Auffüllmaterials nachgewiesen werden können.