

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
der Stadt Burglengenfeld**

Sondergebiet (SO) „Hub I“

Anlage A Textliche Festsetzungen

Inhalt

1	Rechtsgrundlage.....	3
2	Bestandteile der Satzung.....	3
3	Geltungsbereich.....	3
4	Art der baulichen Nutzung	3
5	Maß der baulichen Nutzung.....	4
6	Überbaubare Grundstücksfläche	4
7	Einfriedungen.....	4
8	Höhe baulicher Anlagen	4
9	Stellung der baulichen Anlagen	5
10	Aufschüttungen und Abgrabungen	5
11	Freileitungen.....	5
12	Gestaltung baulicher Anlagen	5
13	Besondere grünordnerische Festsetzungen.....	5
14	Entwässerung.....	9
15	Rückbau	9
16	Inkrafttreten	10
	Hinweise zur Satzung	12

1 Rechtsgrundlage

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sondergebiet (SO) Hub I“ wird aufgrund der Vorschriften:

- Baugesetzbuches (BauGB), Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 04.01.2023
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 04.01.2023
- Bayerische Bauordnung (BayBO), Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, geändert zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023

als Satzung aufgestellt.

2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sondergebiet (SO) Hub I“ besteht aus den textlichen Festsetzungen, den Festsetzungen durch Planzeichen (Bebauungsplan) Begründung und Umweltbericht.

3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planbezeichnung in der Fassung vom 15.02.2023 festgesetzt.

4 Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung in ein Sondergebiet im Sinne von § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlage.
- (2) Im gesamten Geltungsbereich sind nur Anlagen zulässig, die der Stromerzeugung aus Sonnenenergie dienen.

5 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, wird die in der Planzeichnung ausgewiesene Grundflächenzahl als Höchstgrenze festgesetzt.

6 Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind die Solarmodule in aufgeständerter Ausführung, Betriebsgebäude sowie Nebenanlagen und ihre innere Zuwendung zulässig.
- (2) Einzäunungen sind außerhalb der dargestellten Baugrenzen zulässig.

7 Einfriedungen

Es sind Einfriedungen mit einer Höhe von $\leq 2,00$ m (gemessen ab ursprünglichem Gelände) zulässig.

Die Einzäunung der Sondergebietsfläche ist ohne Sockel herzustellen. Dabei hat der Zaun einen Abstand von 15 cm zum Gelände einzuhalten. Als Einfriedung des Solarfeldes sind ein Maschenzaun oder Stabgitterzaun samt Übersteigschutz bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Die Umzäunung ist innerhalb der Eingrünung anzuordnen.

8 Höhe baulicher Anlagen

- (1) Die Höhe der Solarmodule, gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zur Oberkante der baulichen Anlagen, darf das Maß von 3,80 m nicht überschreiten.
- (2) Der Mindestabstand der geplanten Geländeoberfläche bis zur Unterkante Solarmodule beträgt 0,80 m.
- (3) Die maximale Wandhöhe der Betriebsgebäude und Nebenanlagen wird mit 3,80 m gemessen ab der geplanten Geländeoberkante und Schnittpunkt Wand mit der Dachhaut festgelegt.

9 Stellung der baulichen Anlagen

- (1) Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
- (2) Sollten sich durch Festsetzungen im Bebauungsplan größere Abstände ergeben, sind diese maßgebend.

10 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen für die Errichtung der Betriebsgebäude sind nur zulässig, wenn sie für die technische Ausführung zwingend notwendig sind.

11 Freileitungen

- (1) Freileitungen sind unzulässig.

12 Gestaltung baulicher Anlagen

- (1) Als Dacheindeckung werden Betondächer festgelegt.
- (2) Als Dachform sind Flachdächer zulässig.
- (3) Als Material für die Trägerkonstruktionen der Module werden Edelstahl oder schwarzer Stahl festgelegt.

13 Besondere grünordnerische Festsetzungen

- (1) Bodenschutz – Schutz des Oberbodens, Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Flächenversiegelung

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte oder aus sonstigen Erwägungen vorgesehene Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist. Im Geltungsbereich gilt dies für alle Bereiche außer den Flächen der Solarmodule (Fundamentierungen), der zu errichtenden Gebäude (Trafostationen) und ihre unmittelbar umgebenden befestigten Bereiche sowie die Zufahrt. Zulässig

sind lediglich die erforderlichen Fundamentierungen (Ramm-, Schraub- oder punktförmige Betonfundamente).

Eine Vollversiegelung von Oberflächen ist außer den Gebäuden (zu errichtende Trafo-stationen) und der Überdeckung durch die Solarmodule nicht zulässig.

Flächenbefestigungen mit teildurchlässigen Befestigungsweisen sind nur unmittelbar um die Trafostationen und im Bereich der Zufahrt und der äußeren Umfahrung zulässig.

Sollten schädliche Bodenveränderungen während der Bauphase auftreten, ist wegen der weiteren Vorgehensweise das Landratsamt Schwandorf und das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu verständigen.

(2) 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) Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen und sonstige Grünflächen im Geltungsbereich

Kompensationsmaßnahmen im Bereich der Anlagenflächen (2.134 m², entspricht 13.504 WP); unbeeinträchtigt Erhalt der bestehenden, in der Biotopkartierung erfassten Hecke

Zur Kompensation der vorhabenbedingten Eingriffe sind Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs im Westen bzw. Südwesten und an der Ostseite im Bereich des derzeitigen Ackers durchzuführen. Es sind auf der östlichen Fläche (A/E-Fläche A1) extensive Gras- und Krautfluren durch Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen zu entwickeln. Die Flächen sind als Altgrasfluren zu entwickeln, und alle 2 Jahre, alternierend, jeweils 50 %, im Herbst, zu mähen (Entwicklungsziel mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren, K 122, 6 WP). Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen sind nicht zulässig. Es ist insektenfreundliches Mähwerk (z. B. Balkenmäher mit ca. 10 cm Schnitthöhe) zu verwenden (siehe hierzu auch VM5, Ausarbeitung Dr. Schlemmer).

Die Etablierung der Vegetationsausprägung erfolgt durch Sukzession und die

entsprechende Pflege, oder alternativ durch Einsaat einer standortgerechten Wiesenmischung mit mindestens 50 % Anteil Kräuter (des Ursprungsgebiets 14). An der Ostseite, im Randbereich der bestehenden Hecke, sind auf dem Pufferstreifen mit Entwicklung von Altgrasfluren mindestens 2 Totholz- bzw. Wurzelstockhaufen und/ oder Steinhaufen (Kantenlänge 80-300 mm, ohne Humusanteile) anzulegen (siehe Planzeichnung).

An der Südwest- und Westseite ist eine 2-reihige Hecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten der Gehölzauswahlliste unter Verwendung autochthonen Pflanzmaterials (Vorkommensgebiet 5.2) zu pflanzen (A/E-Fläche A2). Die Heckensäume sind als Altgrassäume entsprechend den obigen Festsetzungen zu entwickeln. Die weiteren Vorgaben der Maßnahme VM6, Ausarbeitung Dr. Schlemmer, sind zu beachten.

Die vorhandene, innerhalb des Geltungsbereichs liegende Hecke (in der Biotopkartierung erfasst) ist zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen zu schützen. Auch nur vorübergehende Ablagerungen etc. im Randbereich der Hecke sind nicht zulässig.

Sonstige Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs

Die entsprechend gekennzeichneten Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs im Norden werden als Grünflächen festgesetzt (ohne weitere Zweckbestimmung).

Innerhalb der Anlagenfläche sind alle nicht baulich überprägten Flächen als Wiesenflächen extensiv zu unterhalten. Es ist, wie in den Ausführungen zum speziellen Artenschutz dargestellt, eine entsprechende gebietsheimische Blümmischung des Ursprungsgebiets 14 anzusäen (VM3 in der „Überprüfung auf Vorkommen von Bodenbrütern“, Dr. Schlemmer). Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen sind nicht zulässig. Die Anlagenflächen sind in einem rotierenden Brachesystem gemäß VM4 der Ausarbeitung Dr. Schlemmer zu pflegen oder angepasst zu beweiden (siehe ebenfalls VM4).

(4) Gehölzauswahlliste, Mindestpflanzqualitäten

Zulässig sind im gesamten Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Heckenpflanzung ausschließlich folgende heimische und standortgerechte Gehölzarten (Vorkommensgebiet 5.2):

Bäume 1. Wuchsordnung

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Bäume 2. Wuchsordnung

Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Saldweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Mindestpflanzqualitäten im Bereich der Ausgleichs-/Ersatzflächen, sonstige

Hinweise:

- Heckenpflanzungen:
strauchförmige Gehölze (Str. 2 x v. 60-100, 4 Tr., Containerware oder gut bewurzelt) baumförmige Gehölze (Hei 2 x v. 100-150, Containerware oder gut bewurzelt)
- Reihenabstand: 1,0 m, Pflanzabstand in der Reihe: 1,20 m
- Arten der Sträucher in Gruppen zu 3-5 Stück
- der Aufwuchs der Gehölze ist durch eine fachgerechte Bodenbearbeitung, Wässern und Mulchen zu unterstützen
- Gehölze sind ihrem natürlichen Habitus entsprechend zu pflegen; ein Formschnitt ist nicht zulässig

14 Entwässerung

Die anfallenden Niederschlags- und Oberflächenwässer sind breitflächig auf dem eigenen Grundstück über die belebte Oberbodenzone zu versickern. Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig.

15 Rückbau

Nach Aufgabe der Stromerzeugung auf dem Gebiet des Bebauungsplanes „Sondergebiet (SO) Hub I“ sind die Anlage und die Anlagenteile gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB rückzubauen und in den ursprünglichen Zustand zu versetzen. Sämtliche Betonfundamente sind vollständig zu beseitigen. Der ursprünglich vorhandene Bodenaufbau, Bodenqualität und Bodenmächtigkeiten sind bei Rückbau wieder her zu stellen und die Fläche fachgerecht zu rekultivieren. Verdichtungen des Bodens sind durch geeignete Maßnahmen zu beheben. Nach Nutzungsende und Rückbau der PV-Anlage hat die Rücküberführung der Grundstücke in eine landwirtschaftliche Ackernutzung zu erfolgen.

Nach vollständigem Rückbau der Photovoltaikanlage, technischen Betriebs- und Nebengebäude, Zaunanlage und Wege erlischt die Verpflichtung zu den Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen.

16 Inkrafttreten

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat von Burglengenfeld hat in seiner Sitzung vom 27.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat am 01.07.2022 bis 01.08.2022 stattgefunden.

3. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung betroffener Bürger nach § 3 Abs. 2 BauGB hat am 01.07.2022 bis 01.08.2022 stattgefunden.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat am 13.12.2022 bis 13.01.2023 stattgefunden.

5. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung betroffener Bürger nach § 3 Abs. 2 BauGB hat am 13.12.2022 bis 13.01.2023 stattgefunden.

6. Satzungsbeschluss

Die Stadt Burglengenfeld hat die Aufstellung gem. § 10 BauGB mit Beschluss vom 15.02.2023 als Satzung beschlossen.

Burglengenfeld, den

Thomas Gesche
1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Burglengenfeld, den

Thomas Gesche
1. Bürgermeister

8. Bekanntmachung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am
ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan tritt am in Kraft.

Burglengenfeld, den

Thomas Gesche
1. Bürgermeister

Hinweise zur Satzung

1. Hinweise zur Grünordnung

Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens:

Oberboden ist vor Beginn von baulichen Maßnahmen zu sichern und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Er ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und einer Wiederverwendung in oder außerhalb des Wohngebietes zuzuführen. Die Bodenmieten zur Zwischenlagerung sind mit einer Zwischenbegrünung in ihrem fruchtbaren Zustand zu erhalten und sind in maximal 2,0 m hohen Mieten anzulegen.

Bei Oberbodenarbeiten sollen die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“, DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

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. BauGB).

Bei Auffüllungen ist nur zulässiges Material zu verwenden.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Baugebiet oder auf den Ausgleichsflächen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,50 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m.

Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu berücksichtigen.

Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

Im Zuge der Ausführungsplanung ist die Bodenreaktion und -feuchte zu prüfen. Für die geplanten Ramppfosten oder Schraubfundamente mit verzinkter Oberfläche sind ggfs. andere Verfahren (korrosionsfreie Legierung oder Zink-Aluminium-Magnesium-Legierung) oder Materialien (unverzinkter Stahl, Aluminium) zu verwenden, falls erhöhte Lösungsprozesse zu erwarten sind.

2. Hinweise bezüglich der Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken:
Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50 zu beachten. Wir weisen darauf hin, dass es sich hierbei um Mindestabstände handelt, die nur durch einen regelmäßigen Rückschnitt der Hecke keine negativen Auswirkungen auf die Bewirtschaftung angrenzender Flächen hat. Bezüglich des Schutzes des Oberbodens verweisen wir auf die Einhaltung von §12 BBodSchV. In Bezug auf die Einfriedung des Solarfeldes weisen wir darauf hin, dass bei einer geplanten Beweidung die Umzäunung wolfsicher durchgeführt werden muss.
3. Hinweise zum Niederschlagswasser
Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.
Wild abfließendes Wasser darf nicht zum Nachteil Dritter ab- / umgeleitet werden. Entsprechende Schutzvorkehrungen sind ggf. vorzusehen.

Grundwasserverhältnisse sind nicht bekannt.

4. Wild abfließendes Oberflächenwasser
Starkregenereignisse und daraus resultierende Gefahren durch wild abfließendes Oberflächenwasser für bebaute Bereiche können grundsätzlich überall auftreten. Es ist dabei unerheblich, ob die Bebauung in der Nähe eines Gewässers liegt.
Auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ des StMB und des StMUV (<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeits-hilfe.pdf>) wird nachdrücklich hingewiesen.
5. Elektroversorgung und Telekommunikation
Im Bereich der Kabelgrabarbeiten ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (Ausgabe 1989) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Arbeitsausschuss Kommunaler Straßenbau) zu beachten. Die elektrischen Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen über Erdkabel.
6. Denkmalschutz
Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Regensburg oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, bekannt zu machen.
Für die Baudenkmäler wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG hingewiesen.
7. Altlasten und Verdachtsflächen
Altlasten oder Verdachtsflächen sind für das Bauplanungsgebiet nicht bekannt.
Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten ist unverzüglich das Landratsamt Schwandorf sowie das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die

Aushubmaßnahmen sind zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

8. Hinweis zu Leitungsführung

Über eine eventuelle Benutzung der Straßengrundstücke durch Leitungen sind vorab entsprechende Nutzungsverträge zwischen dem Freistaat Bayern und dem Leitungsbetreiber abzuschließen.