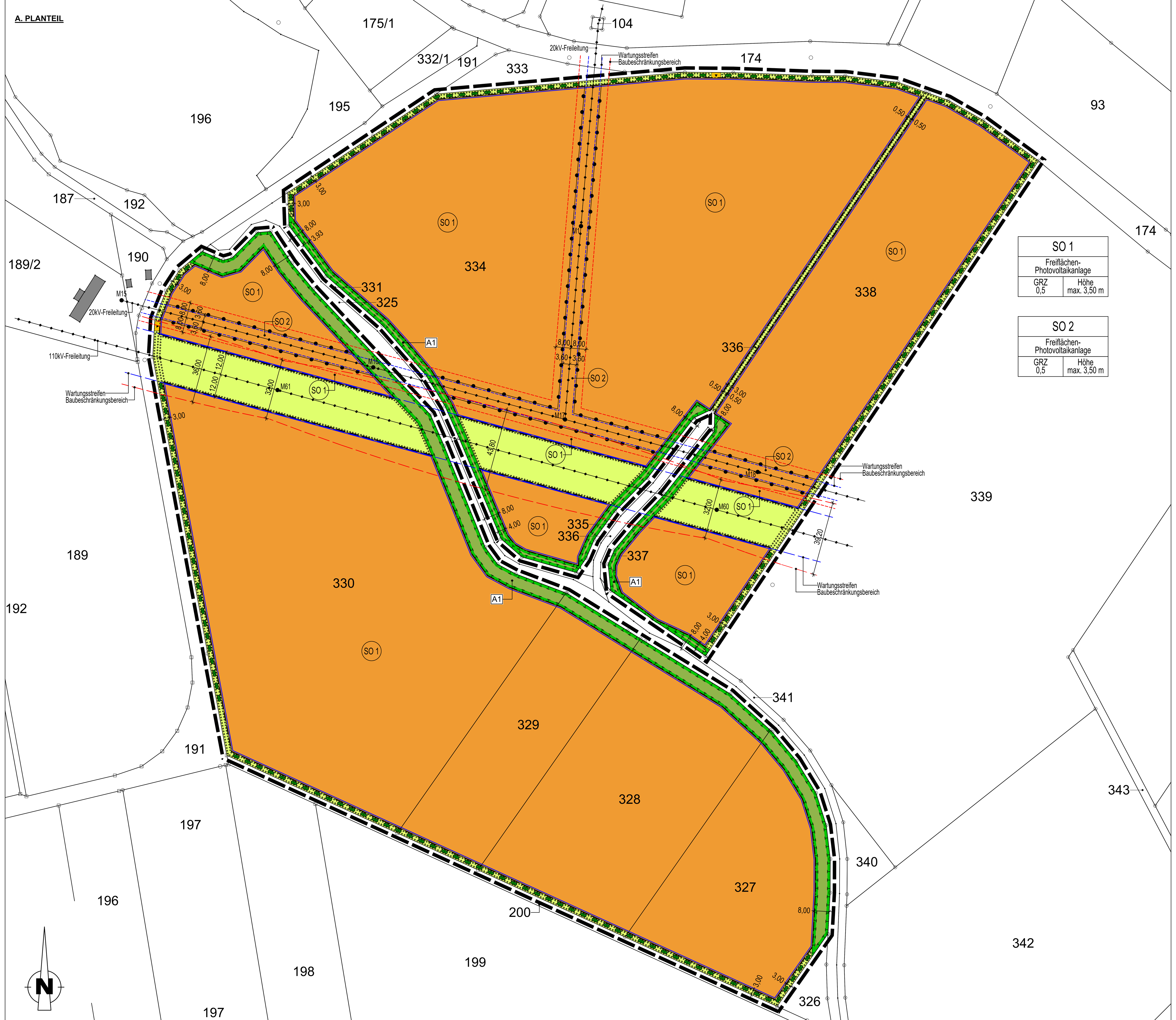
A. PLANTEIL



M 1:1000
Kartengrundlage:
Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

B. PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

"Sondergebiet" (SO) i.S.d.§ 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlage"

SO — Nutzungsschablone:

GRZ 0,5	Höhe max. 3,50 m
Grundflächenzahl	maximale Höhe

2. Bauweise, Baugrenze

- Baugrenze

3. Verkehrsflächen

- private Straßenverkehrsfläche
- Zufahrt
- Straßenbegrenzungslinie

4. Grünflächen

- Grünflächen

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung)

- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzung: Sträucher
- A1 — Ausgleichsfläche
- CEF 1 — CEF-Fläche

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- bestehende Grundstücksgrenzen
- 584 — Gemarkung - Flurstücksnummer
- 3.00 — Maßangabe in Metern
- M17 — Maststandort mit Bezeichnung
- Freileitung mit Wartungsstreifen und Baubeschränkungsbereich

A. PLANTEIL

M 1:2000
Kartengrundlage:
Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Die Stadt Leutershausen erlässt aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704),
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240),
- Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674),

folgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 45 für das Sondergebiet "Pfaffenweiher-Ost"

mit Grünordnungsplan und Umweltbericht

§ 1 Geltungsbereich

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB).
Der räumliche Geltungsbereich hat zwei Teilbereiche und umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 327, 328, 329, 330, 334, 336 (Teilfläche) und 338, alle Gemarkung Neunkirchen b.Leutershausen, Leutershausen.
Der räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 13,94 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:
Teilbereich 1 (Fl.-Nrn. 334, 336 (Teilfläche) und 338, Gmkg. Neunkirchen b.Leuterhausen, Leutershausen) mit ca. 7,15 ha

- im Norden durch die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 191 (Teilfläche = Tf.), 333 und 174 (Tf.)
- im Westen durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 331 (Tf.)
- im Süden durch die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 335, 336 (Tf.), 337 und 341 (Tf.)
- im Osten durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 339

Teilbereich 2 (Fl.-Nrn. 327, 328, 329 und 330, Gmkg. Neunkirchen b.Leutershausen, Leutershausen) mit ca. 6,79 ha

- im Norden durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 325 (Tf.)
- im Westen durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 191 (Tf.)
- im Süden durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 200 (Tf.)
- im Osten durch die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 326 und 325 (Tf.)

Alle Flurstücke liegen in der Gemarkung Neunkirchen b.Leutershausen, Leutershausen.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

- dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45 für das Sondergebiet „Pfaffenweiher-Ost“ mit integriertem Grünordnungsplan i. d. F. vom __.__.2023 mit A. Bebauungsplan - Planteil, B. Planzeichenerklärung, C. Textlichen Festsetzungen von A bis D und den Nachrichtlichen Übernahmen, Hinweisen und Empfehlungen, die den vor-habenbezogenen Bebauungsplan bilden.

Der zeichnerische Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (A. Planteil und B. Planzeichenerklärung) wird gleichzeitig zum Vorhaben- und Erschließungsplan bestimmt.

§ 3 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 45 für das Sondergebiet „Pfaffenweiher-Ost“ wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Leutershausen __.__.2023 ……………………………………………………
Markus Liebich, Erster Bürgermeister

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung entsprechend den Abgrenzungen in der Planzeichnung wie folgt festgesetzt:

Sondergebiet 1 (SO 1) i. S. d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“.
Innerhalb des Sondergebietes sind zulässig: technische und betriebsnotwendige Einrichtungen, die zur Erzeugung und Speicherung von Solarstrom erforderlich sind.

Sondergebiet 2 (SO 2) i. S. d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ nach Abbau der 20 kV-Freileitung.
Nach Abbau der 20 kV-Freileitung sind in SO 2 zulässig: technische und betriebsnotwendige Einrichtungen, die zur Erzeugung und Speicherung von Solarstrom erforderlich sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Für beide Sondergebiete (SO 1 und SO 2) wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,5 festgesetzt.

2.2 Als Höchstgrenze für die Gesamthöhe der Freiflächen-Photovoltaikanlage sind für beide Sondergebiete (SO 1 und SO 2) maximal 3,50 m gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt. Diese max. zulässige Höhe darf nicht überschritten werden.

2.3 Zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und der Unterkante der Module ist in beiden Sondergebieten (SO 1 und SO 2) ein Abstand von mind. 0,8 m einzuhalten.

2.4 In beiden Sondergebieten (SO 1 und SO 2) muss der lichte Abstand zwischen den Modulreihen mind. 3,0 m betragen.

3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude, Gebäudeteile und bauliche Anlagen dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.

3.2 Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO wie Trafostationen o. ä. dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

4. Geländeveränderungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

4.1 Geländeveränderungen sind nur insoweit zulässig, als diese im Zusammenhang mit der Errichtung der Anlage erforderlich sind, jedoch max. 0,50 m abweichend vom natürlichen Gelände.

4.2 Für die Flächen, auf denen Trafostationen oder Speichereinrichtungen errichtet werden, sind Geländeveränderungen bis max. 1,00 m zulässig.

4.3 Die Übergänge zur natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.

5. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

5.1 Eine Einfriedung der Gesamtanlage ist bis zu einer Höhe von max. 2,20 m über Geländeoberkante zulässig. Es dürfen Maschendraht- und Drahtgitterzäune verwendet werden.

5.2 Die Zaununterkante muss mindestens 0,15 m über dem natürlichen Gelände liegen, um das Durchqueren von Kleintieren zu ermöglichen. Sockelmauern sind nicht zulässig.

5.3 Die Einfriedungen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten. Abweichend davon darf die Einfriedung über die Bereiche der Wartungsstreifen der 110 kV-Freileitung und den Bereich der bestehenden Grabenverrohrung geführt werden.

6. Zeitliche Befristung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

6.1 Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzte Nutzung als Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 2 NVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ ist befristet. Die Nutzungsdauer sowie die Verpflichtung zum Rückbau sind im städtebaulichen Vertrag mit Durchführungsvertrag geregelt.

Als Nachfolgenutzung wird eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

7. Beleuchtung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

7.1 Eine Beleuchtung der Freiflächenphotovoltaikanlage ist nicht zulässig.

B Grünordnerische Festsetzungen

1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die detaillierten Beschreibungen der Maßnahmen sind aus dem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen und entsprechend umzusetzen.

1.1 Die Ackerfläche unter den Solarmodulen ist als Extensivgrünland anzusäen und das bestehende Grünland ist zu extensivieren. Für die Ansaat ist eine regionale Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 12 Fränkisches Hügelland) mit einem Kräuteranteil von mind. 30 % zu verwenden (mögliche Saatgutmischungen siehe Umweltbericht). Auszubringen ist die Hälfte der angegebenen Aufwandsmenge, bei Ausfall des Saatgutes ist eine Nachsaat vorzunehmen.
Die gesamte Grünlandfläche ist vorerst 2 x jährlich zu mähen, die 1. Mahd ist ab dem 1. Juli durchzuführen, die 2. Mahd in der 2. Septemberhälfte. Bei der 2. Mahd ist im nördlichen und im südlichen Teilbereich jeweils ca. ein Viertel der Fläche von der Mahd auszunehmen und erst im Folgejahr bis spätestens 15. März zu mähen.
Für die Mahd sind insektenfreundliche Mähwerke einzusetzen und eine Schnitthöhe von mind. 10 cm einzuhalten. Das Mähgut ist stets abzufahren, das Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
Sofern im zeitlichen Verlauf der Aufwuchs nach der 1. Mahd nur noch eine geringe Höhe erreicht, kann auf eine 2. Mahd verzichtet werden; dies ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Alternativ kann die Fläche z. B. mit Schafen beweidet werden, hierzu ist die Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

1.2 Innerhalb Sondergebietsflächen sind im nördlichen und südlichen Teilbereich je drei Kleinstrukturen wie Totholzhaufen oder Steinhaufen anzulegen. Bei der Standortwahl ist darauf zu achten, dass dieser ausreichend besonnt ist. Die Totholz- und Steinhaufen müssen eine Mindestgröße von ca. 6 m² aufweisen, evtl. Gehölzaufwuchs ist regelmäßig zu entfernen.
Weitere Angaben sind im Umweltbericht enthalten.

1.3 Entlang der äußeren Randbereiche der Sonderfläche sind auf den festgesetzten Grünflächen mit Pflanzbindung und Strauchsymbol mit einer Breite von ca. 3,0 m zweireihige Strauchhecken anzulegen. Als Reihenabstand sind ca. 0,8 m einzuhalten, als Pflanzabstand in der Reihe ca. 1,0 m; die Reihen sind versetzt „auf Lücke“ zu pflanzen.

Zu verwenden sind heimische standortgerechte Straucharten der nachfolgenden Artenliste, die aus dem Vorkommensgebiet „5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ stammen. Der Anteil der dornreichen Straucharten (*) muss mind. 30 % betragen (siehe D Artenschutzrechtliche Festsetzungen, 1.3 Vermeidungsmaßnahme M3).
Die Strauchpflanzung ist spätestens während der Pflanzperiode im Jahr nach der Errichtung der PV-Anlage herzustellen; sie ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten, Ausfälle sind nachzupflanzen. Die anerkannten Regeln der Technik hinsichtlich der Gehölzpflanzungen sind einzuhalten.

Artenliste

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata*	Zweigriffliger Weißdorn*
Crataegus monogyna*	Eingriffliger Weißdorn*
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa*	Schlehe*
Rosa arvensis*	Feldrose*
Rosa canina*	Hundsrose*
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Mindestqualität: 2 x verpflanzte Sträucher, oB, 60-100 cm

(* dornreiche Straucharten)

Zur langfristigen Pflege der Strauchpflanzung kann ein abschnittsweiser Rückschnitt („auf den Stock setzen“) erfolgen auf max. einem Drittel der jeweiligen Heckenlänge. Als zeitlicher Abstand zwischen den einzelnen abschnittweisen Pflegeschnitten sind mind. fünf Jahre einzuhalten.

1.4 Auf der Grünfläche im Bereich des Wartungsstreifens unter der 110 kV-Freileitung ist eine Ansaat mit einer regionalen Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 12 Fränkisches Hügelland) für einen dauerhaften Krautsaum vorzunehmen. Zur langfristigen Pflege ist jeweils eine Hälfte der Fläche einmal pro Jahr im zeitigen Frühjahr (bis spätestens 15. März) zu mähen. Für die Mahd sind insektenfreundliche Mähwerke einzusetzen und eine Schnitthöhe von mind. 10 cm einzuhalten. Das Mähgut ist abzufahren; das Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
Der Wartungsstreifen unter der 20 kV-Freileitung ist nach den obigen Vorgaben ebenfalls anzusäen und zu pflegen, bis der Rückbau der Leitung erfolgt ist und in dem Bereich Solarmodule errichtet werden dürfen.
Der Bereich der bestehenden Grabenverrohrung ist ebenfalls nach den obigen Vorgaben anzusäen und dauerhaft zu pflegen.

1.5 Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens im Jahr nach der Errichtung der PV-Anlage umzusetzen.

2. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung ist die Zufahrt soweit möglich mit sickerfähigen Belägen zu versehen, wenn keine wasserrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen. Geeignete Belagarten sind z. B. Schotter oder wassergebundene Decken.
Innere Erschließungswege im Bereich des Sondergebietes sind ebenfalls in unversiegelter, versickerungsfähiger Bauweise auszuführen.

C Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB wird die Ausgleichsfläche im vorliegenden Bebauungsplan dargestellt und festgesetzt. Die Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen sowie die detaillierten Maßnahmenbeschreibungen sind aus dem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen und entsprechend umzusetzen.

1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Die detaillierten Beschreibungen der Maßnahmen sind aus dem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen und entsprechend umzusetzen.

1.1 **Ausgleichsfläche A 1** Entwicklung einer Grünlandbrache entlang des Zobelholzbaches
Maßnahmenfläche: Fl.-Nrn. 327 (Teilfläche), 328 (Tf.), 329 (Tf.), 330 (Tf.), 334 (Tf.) und 338 (Tf.), Gmkg. Neunkirchen b.Leutershausen, Stadt Leutershausen
Größe: ca. 6.472 m²

Entlang des Zobelholzbaches ist beidseits ein jeweils ca. 8 m breiter Pufferstreifen freizuhalten. Dieser Streifen darf auf Grund artenschutzrechtlicher Vorgaben nicht bebaut oder befahren werden, sondern ist als ungemähte und ungedüngte Grünlandbrache zu entwickeln.
Durch die Einhaltung des Abstandes von ca. 8 m vom Flurstück des Zobelholzbaches (Fl.-Nr. 325) wird auch eine Beschattung des Baches vermieden.

1.2 Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche ist gemäß Art. 9 BayNatSchG unverzüglich nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von der Stadt an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu melden.

D Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) werden folgende zum Artenschutz nach § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG erforderliche Maßnahmen festgesetzt und sind zu beachten bzw. umzusetzen. Hierzu wird auch auf die detaillierte Erläuterung der Maßnahmen im Umweltbericht verwiesen, die zu beachten ist.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB und § 44 Abs. 5 BNatSchG)

1 Maßnahmen zur Vermeidung

1.1 Vermeidungsmaßnahme M1
Beginn der Baufeldvorbereitung und Bauarbeiten nach Beendigung der Brutzeit ab Oktober und vor Beginn der Brutsaison bis Ende Februar

1.2 Vermeidungsmaßnahme M2
Keine Beschattung des Zobelholzbaches durch Schattenwurf der Module, hierzu Freihaltung eines mind. 8 m breiten Pufferstreifens beidseits des Bachlaufes und Entwicklung einer ungemähten und ungedüngten Grünlandbrache
Diese Vermeidungsmaßnahme wird durch die Ausgleichsfläche A 1 umgesetzt.
Temporärer Schutz vor Befahrung während der Bauphase durch Errichtung eines Bauzaunes.

1.3 Vermeidungsmaßnahme M3
Verwendung eines hohen Anteils von dornreichen Straucharten zur Verbesserung der Habitatqualität für den Wintergast Raubwürger
Diese Vermeidungsmaßnahme wird durch die grünordnerische Maßnahme B 1.3 umgesetzt.

2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF)

2.1 CEF 1 Zielart Feldlerche — Anlage von Blühstreifen und Ackerbrachestreifen

Maßnahmenfläche CEF 1: Fl.-Nr. 101/1 und 101 (Teilfläche), Gmkg. Neunkirchen b.Leutershausen, Stadt Leutershausen
Größe: ca. 10.000 m²

Die artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche CEF 1 wird dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugeordnet.
Für die Ansaat des Blühstreifens ist eine geeignete regionale Saatgutmischung (siehe Umweltbericht) aus dem Ursprungsgebiet 12 Fränkisches Hügelland zu verwenden, auszubringen ist die Hälfte der angegebenen Aufwandsmenge. Die langfristige Pflege der Ausgleichsfläche erfolgt durch leichte Bodenbearbeitung von Teilbereichen im Abstand von zwei Jahren (Aufteilung der Fläche für die abwechselnde Bearbeitung siehe Umweltbericht). Die Bodenbearbeitung hat außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen, d. h. im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar.
Das Befahren der Fläche außer zu den Bearbeitungsgängen, der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sowie das Mulchen der Fläche ist nicht zulässig.
Ziel der Herstellungs- und Pflegemaßnahmen ist ein Mosaik unterschiedlicher Bewuchsstrukturen und -höhen in Verbindung mit offenem Boden ohne regelmäßige Befahrung, um hier ein für Feldlerchen geeignetes Habitat zu schaffen.

Die Herstellung der CEF-Fläche hat mit zeitlichem Vorlauf zu erfolgen, damit die CEF-Fläche vor Baubeginn der Freiflächen-Photovoltaikanlage funktionsfähig ist. Die Funktionsfähigkeit der CEF-Fläche ist vor Baubeginn von einem Experten zu kontrollieren und der UNB zu bestätigen.
Weitere Kontrollen zur ordnungsgemäßen Umsetzung und Pflege sind im zeitlichen Abstand von zwei und vier Jahren vorzunehmen. Die Ergebnisse sind der UNB vorzulegen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Brandschutz

Die Anlage soll im Brandfall zugänglich sein. Die Betriebstechnik sollte nicht ungeschützt errichtet werden. Die Erdkabel sind unterirdisch mit einem ausreichenden Abstand zur Fluroberkante zu verlegen.

2. Denkmalpflege

Archäologische Bodenfunde, die während der Bauarbeiten freigelegt oder gesichtet werden, sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt Ansbach als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.

3. Wasserwirtschaft

3.1 Das auf den Moduloberflächen ablaufende Regenwasser wird an Ort und Stelle dem Oberboden zum Versickern zugeführt.

3.2 Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zu ungunsten umliegenden Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden.

3.3 Die gesetzlichen Vorschriften des Wasserrechts sowie fachliche Vorgaben sind zu beachten.

4. Bodenschutz

Der Umgang mit Boden hat fachgerecht gemäß den bodenschutzgesetzlichen Vorgaben zu erfolgen.

5. Landwirtschaft

Emissionen, vor allem Staub, Geruch oder Lärm, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung auf den angrenzenden Flächen entstehen und sich nachteilig auf die Photovoltaikanlage auswirken könnten, sind zu dulden.

6. Grenzabstand von Pflanzen

Die Art. 47 - 52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) sind zu beachten. Danach ist bei Pflanzung von Bäumen, Sträuchern, Hecken, Weinstöcken und Hopfenstöcken ein Abstand von 2,0 m zur Grenze des Grundstücks einzuhalten, wenn die Pflanzen höher als 2,0 m werden. Für Pflanzen mit einer Höhe bis zu 2,0 m ist ein Abstand von 0,5 m ausreichend.
Gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken ist mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe ein Abstand von 4,0 m einzuhalten.

7. 20 kV-Freileitung

7.1 Entlang der 20 kV-Freileitung ist bis zu deren Abbau der in der Planzeichnung eingetragenen Wartungsstreifen sowie der Baubeschränkungsbereich zu beachten

7.2 Um die Zugänglichkeit zu gewährleisten, ist vom Vorhabenträger eine Regelung mit dem Leitungsbetreiber zu treffen.

7.3 Beeinträchtigungen wie Schattenwurf, Eisfall o. ä., die von der 20 kV-Freileitung ausgehen und sich nachteilig auf die Freiflächenphotovoltaikanlage auswirken könnten, sind zu dulden und begründen keine Schadenersatzansprüche.

8. 110 kV-Freileitung

8.1 Entlang der 110 kV-Freileitung, die den räumlichen Geltungsbereich überspannt, ist der in der Planzeichnung eingetragene Wartungsstreifen sowie der Baubeschränkungsbereich zu beachten.

8.2 Um die Zugänglichkeit zu gewährleisten, ist vom Vorhabenträger eine Regelung mit dem Leitungsbetreiber zu treffen.

8.3 Beeinträchtigungen wie Schattenwurf, Eisfall o. ä., die von der 110 kV-Freileitung ausgehen und sich nachteilig auf die Freiflächenphotovoltaikanlage auswirken könnten, sind zu dulden und begründen keine Schadenersatzansprüche.

VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Stadtrat Leutershausen hat in seiner Sitzung am 08.11.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45 „Pfaffenweiher-Ost“ mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45 in der Fassung vom __.__.2023 hat in der Zeit vom __.__.2023 bis einschließlich __.__.2023 stattgefunden.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45 in der Fassung vom __.__.2023 hat in der Zeit vom __.__.2023 bis einschließlich __.__.2023 stattgefunden.

d) Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 45 in der Fassung vom __.__.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2023 bis einschließlich __.__.2023 beteiligt.

e) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 45 mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom __.__.2023 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2023 bis einschließlich __.__.2023 öffentlich ausgelegt.

f) Der Stadtrat Leutershausen hat mit Beschluss vom __.__.2023 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45 „Pfaffenweiher-Ost“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom __.__.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Leutershausen, den __.__.2023

…………………………………………………………
Markus Liebich, Erster Bürgermeister (Siegel)

g) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 45 „Pfaffenweiher-Ost“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt:

Leutershausen, den __.__.2023

…………………………………………………………
Markus Liebich, Erster Bürgermeister (Siegel)

h) Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45 „Pfaffenweiher-Ost“ mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht wurde am __.__.2023 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Stadt Leutershausen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlagen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Leutershausen, den __.__.2023

…………………………………………………………
Markus Liebich, Erster Bürgermeister (Siegel)

Stadt Leutershausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 45 für das Sondergebiet

"Pfaffenweiher-Ost"

mit Grünordnungsplan und Umweltbericht

- Vorentwurf -

ohne Maßstab

Fassung vom 14.02.2023
(Billigungs- und Auslegungsbeschluss)
(Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung)

	Datum	Name
entw.	01/2023	Doll
gez.	01/2023	Schwarz
gepr.	01/2023	Doll

Vorhabensträger: **Bürger-Energie Leutershausen eG**
91578 Leutershausen

Landkreis: **Ansbach**

Stadt Leutershausen, den __.__.2023

…………………………………………………
Unterschrift, Siegel

HÄRTFELDER-IT GmbH
91555 Feuchtwangen, Ansbacher Strasse 20
Tel.: 09852/90819-0 Fax: 09852/90819-8
91438 Bad Windsheim, Eisenbahnstraße 1
Tel.: 09841/68998-0 Fax: 09841/68998-8

H/B = 764 / 1209 (0.92m²) Allplan 2019