



MARKT TÄNNESBERG

**2. Änderung des vorhabenbezogenen
Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften**

„Sonnenpark Tannesberg“

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung

2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Sonnenpark Tännenberg“

Projekt-Nr.

20941_2

Bearbeitung

Dipl.-Ing. D. Walter

Interne Prüfung:

Datum

11.07.2023



**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 Textlicher Teil mit
 - A Planungsrechtlichen Festsetzungen
 - B Örtlichen Bauvorschriften
 - C Hinweise
 - D Pflanzliste
- 03 Begründung mit integriertem Umweltbericht
- 04 Zusammenfassende Erklärung

Anlagen

- ursprünglicher zeichnerischer Teil
- Anhang I zu den textlichen Festsetzungen
- Durchführungsvertrag

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)*

VERFAHRENSVERMERKE

Wird ergänzt



MARKT TÄNNESBERG

01

Satzungen

zur

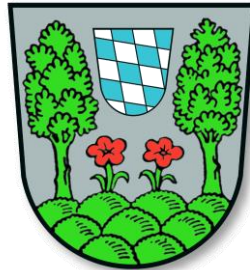
**2. Änderung des vorhabenbezogenen
Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften**

„Sonnenpark Tännenberg“

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung

SATZUNGEN

Markt Tännenberg



2. Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan

Örtliche Bauvorschriften

„Sonnenpark Tännenberg“

Der Gemeinderat des Marktes Tännenberg 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**
- Die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sonnenpark Tännenberg“ sowie
 - die örtlichen Bauvorschriften zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sonnenpark Tännenberg“

als Satzungen beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzungen ist der zeichnerische Teil des ursprünglichen 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 Textteil (02) mit
 - A Planungsrechtlichen Festsetzungen (S. X-X),
 - B Örtlichen Bauvorschriften (S. X-X) und
 - C Hinweisen (S. X-X)in der Fassung vom tt.mm.20jj.

Beigefügt sind:

- eine gemeinsame Begründung mit integriertem Umweltbericht (03, in der Fassung vom tt.mm.20jj) und Anlagen,
- eine zusammenfassende Erklärung (04, 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 Inkrafttreten

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

Markt Tännenberg, den

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....
Ludwig Gürtler, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

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.

Hiermit wird der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften ausgefertigt.

Markt Tännenberg, den

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....

Ludwig Gürtler, Bürgermeister



MARKT TÄNNESBERG

02

Textlicher Teil

zur

**2. Änderung des vorhabenbezogenen
Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften**

„Sonnenpark Tannesberg“

im Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung

Inhaltsverzeichnis	Seite
A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	1
1. Art und Maß der baulichen Nutzung	1
2. Überbaubare Grundstücksfläche	1
3. Verkehrsflächen	2
4. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen.....	2
5. Grünflächen.....	2
6. Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Tierhaltung	2
7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	2
8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	4
B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	5
9. Grundstücksgestaltung.....	5
9.1. Einfriedungen.....	5
C HINWEISE	6
1. Bodenfunde und Denkmalschutz	6
2. Bodenschutz und altlastenrelevante Belange.....	6
3. Bodenversiegelung.....	6
4. Vorhandene Drainageleitungen	6
5. Abstand der Solarpaneelen vom Boden	6
E PFLANZLISTE.....	7

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Sonnenpark Tännenberg“ werden die planungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Sonnenpark Tännenberg“ in vollem Umfang durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

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

- (1) Als Art der baulichen Nutzung wird ein **sonstiges** Sondergebiet (SO nach § 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung“ festgesetzt. In dem Sondergebiet sind bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie und dazu erforderliche Nebenanlagen insbesondere in Form von Wechselrichtern und Mittelspannungstransformatoren **sowie Stromspeichern** zulässig.
- (2) Die max. zulässige Höhe aller baulichen Anlagen beträgt ~~3 m~~ **4 m** über Oberkante des gewachsenen 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. **Die Höhenangabe im ursprünglichen zeichnerischer Teil wird hiermit überschrieben.**
- (3) Die Solarmodule sind in einer Neigung zwischen ~~25°~~ **15°**-35° zu errichten.
- (4) Die **Sondergebietsfläche** ~~Grundstücksfläche, die innerhalb des Geltungsbereiches liegt,~~ darf maximal bis zu einem Anteil von ~~35%~~ **60 %** von baulichen Anlagen überdeckt werden. Maßgeblich ist hierfür die senkrechte Projektion.
- (5) Die zu versiegelnde Fläche darf maximal ~~0,5%~~ **1,0 %** der Sondergebietsfläche betragen.
- (6) Die Solarmodule sind in Richtung Süden geneigt auszurichten. Eine Abweichung von bis zu 5 % nach Westen oder Osten ist zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

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

3. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- (1) Als Feuerwehrezufahrt sowie zum Bau und zur Wartung der Solaranlage ist das Errichten einer 3,5 m breiten geschotterten Erschließungsstraße auf der Sondergebietsfläche und der Grünfläche zulässig

4. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

- (1) Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur unterirdisch zulässig. Regenwasser ist von dieser Regelung ausgenommen, es ist ausschließlich oberirdisch zu führen und zu versickern. Ebenfalls ausgenommen sind Telekommunikationslinien.

5. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- (1) Private Grünflächen sind in der zeichnerischen Darstellung festgelegt. Ein an die Hecke angrenzender Streifen von 2 m Breite ist als Altgrasstreifen zu entwickeln und nur in zweijährigem Turnus zu mähen.

6. Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Tierhaltung

§ 9 (1) 19 BauGB

- (1) Die Beweidung des gesamten Geltungsbereichs mit Rauhfutterfressern ist zulässig, mit Ausnahme der Fläche zur Anpflanzung von Gehölzen. Die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen für die Tierhaltung, soweit sie für die pflegende Beweidung des Geltungsbereichs erforderlich sind, ist bis zu einer Fläche von 200 m² zulässig.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- (1) Die gesamte überbaubare, nicht versiegelte oder geschotterte Fläche ist als artenreiches, standorttypisches, ungedüngtes Dauergrünland zu entwickeln. Hierzu ist nach der Saatbettbereitung mit landwirtschaftlichen Methoden im September bis April eine Ansaat mit von der ökologischen Baubegleitung

entsprechend dem Standort und der Region zusammengestelltem Saatgut süddeutscher Herkünfte vorzunehmen. 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. zweimal jährlich mit einem Abstand von mind. 10 Wochen bestoßen werden.

Alternativ zur extensiven Beweidung sind zulässig:

2 Mahddurchgänge jährlich im Zeitraum 20. Mai bis 15. Juni und September. Nach frühestens 10 Jahren kann nach Abstimmung mit einem ökologischen Fachgutachter zu einem einschürigen Mahdregime je zur Hälfte im Juni und September übergegangen werden. **In stark wüchsigen Jahren ist ausnahmsweise eine häufigere bzw. frühere/spätere Mahd zulässig, um das Überwachsen der Modultische zu verhindern.** Für die Mahd **der Flächen neben den Modultischen** sind kleintierschonende Geräte ~~(Messerbalken, keine Scheiben- oder Kreiselmäherwerke, keine Mulcher)~~ zu verwenden. Das Mähgut ist innerhalb längstens einer Woche von den Flächen zu entfernen. **Die Flächen unter den Modultischen können auch mit Mulchrobotern gepflegt werden.**

- (2) Die Anwendung von Pflanzenschutz- oder Düngemitteln sowie von chemischen Mittel zur Reinigung der Anlage ist ausgeschlossen.
- (3) Das von befestigten oder teilbefestigten Flächen ablaufende, unschädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist flächig zur Versickerung zu bringen.
- (4) Die Befestigung von Wegen ist nur mit ungebundenen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig.
- (5) Die Höhe von Bordsteinen und anderen Wegekanten darf maximal 5 cm betragen.
- (6) Beleuchtungskörper sind nicht zulässig.
- (7) Schächte, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke sind mit einer kleintier- und vogelsicheren Abdeckung zu versehen. Die Öffnungen der Abdeckungen dürfen maximal 10 mm betragen.
- (8) Unbeschichtete, bewitterte Anlagenteile aus Materialien, die Blei, Kupfer oder deren Legierungen enthalten, sind unzulässig. Die bewitterte, unbeschichtete Zink-Oberfläche von Anlagenteilen ist auf max. 400 m² je ha überbaubarer Grundstücksfläche beschränkt.
- (9) Das Befahren der Sondergebietsfläche und der Grünflächen ist nur zu Montage- und Wartungsarbeiten an der Solaranlage, zur Grünlandpflege mit landwirtschaftlichen Geräten und Maschinen sowie für die Feuerwehr zulässig.

- (10) Die Gründung der Solarmodule darf nicht mit Schwergewichtsfundamenten, insbesondere massiven Betonfundamenten erfolgen.
- ~~(11) Im Zeitraum 01.04 - 15.07 darf zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht gebaut werden.~~
- (12) In einer Gesamtgröße von 2,4 ha sind auf mehreren Flurstücken als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme Extensivierungs-, Ackerwildkraut- und Brachestreifen (Ackerrandstreifen) in einer Breite von 6-15 m zu entwickeln. Der Anlage I zu den Textlichen Festsetzungen sind die Flurstücksnummern der Maßnahmen sowie der Grundstücksanteil des Ackerrandstreifens in m² und dessen Breite und Länge zu entnehmen. Die Maßnahmen müssen im auf die Überbauung folgenden Frühjahr funktionsfähig sein.

Die Streifen sind folgendermaßen zu bewirtschaften:

- Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutz ist verboten, es sei denn, dies ist für eine gezielte Behandlung von Problemunkräutern erforderlich.
- Bei Getreide-Halmfruchtanbau hat eine Ansaat mit Reihenabstand von mind. 17 cm zu erfolgen.
- Bei anderen Kulturarten als Getreide-Halmfruchtanbau sollen die betroffenen Flächen nicht genutzt werden (Brache).
- Das Pflügen des Ackerrandstreifens hat frühestens 4 Wochen vor Aussaat der Folgekultur zu erfolgen.

Für den ermittelten zusätzlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf von 47.820 Wertpunkten zur 2. Änderung des B-Plans werden im weiteren Bauleitplanverfahren geeignete Maßnahmen(-flächen) vorgelegt.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- (1) In der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Sträuchern ist eine dreireihige Heckenpflanzung mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern gem. der Pflanzlisten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke darf für drei Zufahrten unterbrochen werden.
- (2) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Sonnenpark Tännenberg“ werden die örtlichen Bauvorschriften der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Sonnenpark Tännenberg“ in vollem Umfang durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt.

9. Grundstücksgestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

9.1. 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, herzustellen und durch die unter Ziffer 2.5 (3) festgesetzte Heckenpflanzungen zu begrünen. Die Einfriedungen sind auf der den Solarmodulen zugewandten Seite der Hecke zu installieren. Stacheldraht ist nur als oberer Abschluss der Einfriedung zulässig.
- (3) Zwischen der Bodenoberfläche und den Zäunen ist ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten.

C HINWEISE

1. Bodenfunde und Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodenfunde wie Mauerreste, Steinsetzungen, Bodenfärbungen, Scherben oder Skelettreste entdeckt, so ist dies gemäß § 20 DSchG unverzüglich an das Landesdenkmalamt zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu belassen und bis zur Entscheidung des Landesamtes zu schützen.

2. Bodenschutz und altlastenrelevante Belange

Falls im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigung (ungewöhnliche Färbung und/oder Geruchsemissionen, z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) entdeckt werden oder sonstige organoleptische Auffälligkeiten bemerkt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Abteilung Wasserrecht zu informieren. Weitere Maßnahmen sind mit dem Wasserrechtsamt abzustimmen.

3. Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst wasserdurchlässig gestaltet werden.

4. Vorhandene Drainageleitungen

Beim Bau des Solarparks ist auf bestehende Drainageleitungen im Boden zu achten. Die Lagepläne der Leitungen sind beim Markt erhältlich.

5. Abstand der Solarpaneele vom Boden

Zur Gewährleistung einer dauerhaft geschlossenen Vegetationsdecke hat der Abstand zwischen Boden und Unterkante der Module mindestens 80 cm zu betragen.

E PFLANZLISTE

Zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind folgende standortheimischen Arten zu verwenden:

Hecke

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

Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Weißdorn	<i>Crataegus spec.</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>