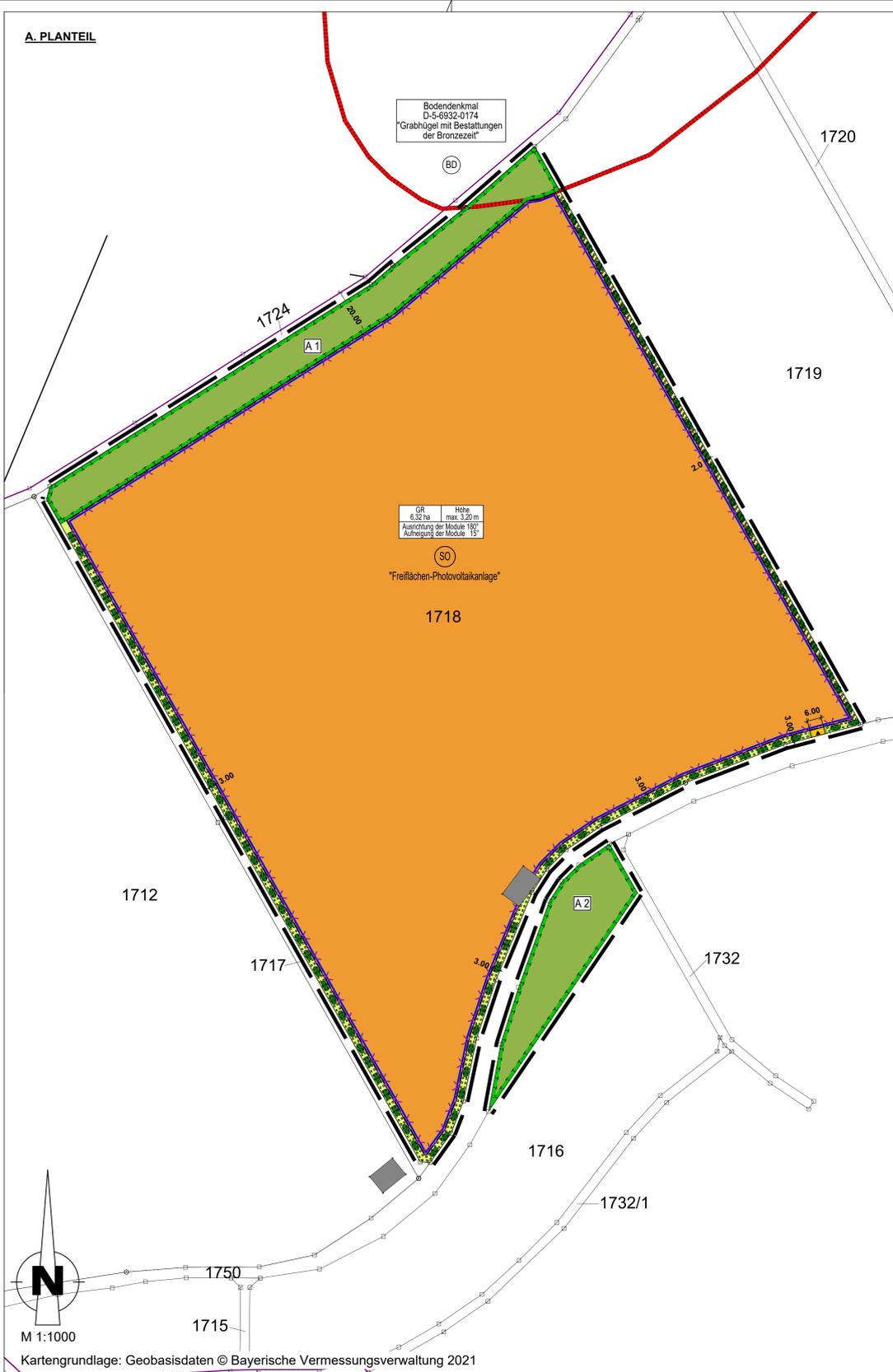


A. PLANTEIL



B. PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Geltungsbereich
2. Art und Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise, Baugrenze
4. Verkehrsflächen
5. Grünflächen
6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
7. Flächen zur Entwicklung und Pflege von Boden, Natur und Landschaft
8. Regelung für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
9. Hinweise

Die Gemeinde Burgsalach erlässt aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- 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 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I 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 § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286),
- 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 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908),
- Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09. März 2021 (GVBl. S. 74).

folgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 für das Sondergebiet "Solarpark Lindenhof" mit Grünordnungsplan und Umweltbericht

§ 1 Geltungsbereich

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:
- im Norden durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1724 (Teilfläche), Gmkg. Burgsalach
- im Westen durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1717, Gmkg. Burgsalach
- im Süden durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1750 (Teilfläche), Gmkg. Burgsalach
- im Osten durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1719, Gmkg. Burgsalach.

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1718, Gmkg. Burgsalach, Gemeinde Burgsalach.

Der zeichnerische Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gleichzeitig zum Vorhaben- und Erschließungsplan bestimmt.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 besteht aus:
- dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 für das Sondergebiet „Solarpark Lindenhof“ mit integriertem Grünordnungsplan i. d. F. vom 23.05.2022 mit A. Planteil, B. Planzeichenerklärung, C. Textlichen Festsetzungen von A bis D und den nachrichtlichen Übernahmen, Hinweisen und Empfehlungen, die den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bilden.

§ 3 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 für das Sondergebiet „Solarpark Lindenhof“ wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Burgsalach, ___/___/2022

Volker Satzinger, 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 (SO) i. S. d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“.
Innerhalb des Sondergebietes sind zulässig: technische und betriebsnotwendige Einrichtungen, die zur Erzeugung von Solarstrom erforderlich sind und Landwirtschaft.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Die zulässige Grundfläche (GR) für bauliche Anlagen beträgt 6,32 ha. Diese darf nicht überschritten werden.
2.2 Als Höchstgrenze für die Gesamthöhe der Freiflächen-Photovoltaikanlage sind 3,20 m gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt. Diese max. zulässige Höhe darf nicht überschritten werden.
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.
3.3 Bei der Errichtung der Photovoltaikanlage sind die technischen Parameter (Ausrichtung und Aufneigung der Module, etc.) einzuhalten, die im Blendgutachten zugrunde gelegt wurden (8.2 Obst & Ziehmann GmbH, 22K3699-PV-BG-Lindenhof-R00-JBS_LBE-2022): Ausrichtung der Module 180° (N = 0°) und Aufneigung der Module 15°. Bei einer abweichenden Ausführung ist ein neues Blendgutachten vorzulegen.
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 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 Einfriedungen dürfen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
5.3 Die Zaununterkante muss mindestens 0,15 m über dem natürlichen Gelände liegen, um das Durchqueren von Kleintieren zu ermöglichen. Sockelmauern sind 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 extensive Wiesenfläche anzusehen; für die Ansaat ist eine regionale Saatgutmischung zu verwenden (Ursprungsgebiet 14 Fränkische Alb). Die Wiesenfläche ist vorerst 2 x jährlich zu mähen nach dem 1. Juli und ab Mitte September. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Das Mahgut ist stets abzuführen, das Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Die Randbereiche sind bei der 2. Mahd auszusparen und erst im Folgejahr bei der 1. Mahd wieder mitzumähen. 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 Entlang der westlichen, südlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereiches sind auf den festgesetzten Grünflächen mit Pflanzbindung einreihige Strauchhecken anzulegen. Als Pflanzabstand in der Reihe ist ca. 1,0 m einzuhalten. Zu verwenden sind heimische standortgerechte Straucharten der nachfolgenden Artenliste A, der Anteil der dorreichen Straucharten (*) muss mindestens 30 % betragen.
Artenliste A
Cornus mas Kornelkirsche
Crataegus laevigata* Zweigriffliger Weißdorn*
Crataegus monogyna* Eingrifflicher Weißdorn*
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Frangula alnus Faulbaum
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa* Schlehe*
Rosa arvensis* Feldrose*
Rosa canina* Hundrose*
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
(*) dorreiche Straucharten
Mindestqualität: 2 x verpflanzte Sträucher, oB, 60-100 cm

Die anerkannten Regeln der Technik hinsichtlich der Gehölzplantagen sind einzuhalten. Die Strauchplantagen sind spätestens im Jahr nach der Errichtung der PV-Anlage herzustellen, sie sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten, Ausfälle sind nachzupflanzen.

Zur langfristigen Pflege der Strauchpflanzung kann ein schnittsweiser Rückschnitt („auf den Stock setzen“) erfolgen auf max. jeweils einem Drittel der Heckenlänge; als zeitlicher Abstand zwischen den einzelnen abschnittswiseen Pflegeschnitten sind mind. 5 Jahre einzuhalten.

- 1.3 Auf den festgesetzten Grünflächen entlang der westlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches sind jeweils mind. 3 Lesesteinhaufen anzulegen. Für die Herstellung der Lesesteinhaufen wird auf die detaillierte Beschreibung der Maßnahme im Umweltbericht verwiesen.

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.

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 Ansaat einer extensiven Wiesenfläche und eines dauerhaften Krautsaumes
Maßnahmenfläche: Fl.-Nr. 1718 (Teilfläche), Gmkg. Burgsalach, Gemeinde Burgsalach
Größe: ca. 4.105 m²
1.2 Ausgleichsfläche A 2 Extensivierung des vorhandenen Wirtschaftsgrünlandes
Maßnahmenfläche: Fl.-Nr. 1716 (Teilfläche), Gmkg. Burgsalach, Gemeinde Burgsalach
Größe: ca. 2.271 m²

- 1.3 Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen sind gemäß Art. 9 BayNatSchG unverzüglich nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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
Vermeidungsmaßnahme M1
Beginn der Baufeldvorbereitung und Bauarbeiten nach Beendigung der Brutzeit ab Ende September und vor Beginn der Brutzeit bis Ende Februar
2. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF)
Es sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

- 1. Brandschutz
Die Anlage soll im Brandfall frei zugänglich sein. Die Betriebstechnik sollte nicht ungeschützt errichtet werden. Die Erdkabel sind unterirdisch mit einem ausreichenden Abstand zur Fluoroberkante zu verlegen.
2. Denkmalpflege
2.1 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen) zu beantragen ist.
2.2 Archäologische Bodenfunde, die während der Bauarbeiten freigelegt oder gesichtet werden, sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen als Unterer 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. 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.
5. Grenzbstand von Pflanzen
Auf Nachbargrundstücken sind die Art. 47 - 52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) 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.
6. Bergbauliche Relikte
Von Seiten der Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet evtl. nichtbeskündigte Grubenbaue vorhanden sein können. Sollten bei den Bauarbeiten altbergauliche Relikte angetroffen werden, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Gemeinderat Burgsalach hat in seiner Sitzung am 14.04.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 „Solarpark Lindenhof“ mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.10.2021 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. 19 „Solarpark Lindenhof“ in der Fassung vom 12.10.2021 hat in der Zeit vom 05.11.2021 bis einschließlich 06.12.2021 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. 19 „Solarpark Lindenhof“ in der Fassung vom 12.10.2021 hat in der Zeit vom 05.11.2021 bis einschließlich 06.12.2021 stattgefunden.
d) Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 „Solarpark Lindenhof“ in der Fassung vom 22.02.2022 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 29.03.2022 bis einschließlich 06.05.2022 beteiligt.
e) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 „Solarpark Lindenhof“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 22.02.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.03.2022 bis einschließlich 06.05.2022 öffentlich ausgestellt.
f) Die Gemeinde Burgsalach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.05.2022 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „Solarpark Lindenhof“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 23.05.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Burgsalach, den ___/___/2022

Volker Satzinger, Erster Bürgermeister (Siegel)

- g) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 „Solarpark Lindenhof“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt:

Burgsalach, den ___/___/2022

Volker Satzinger, Erster Bürgermeister (Siegel)

- h) Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „Solarpark Lindenhof“ mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht wurde am ___/___/2022 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 Gemeinde Burgsalach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen 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.

Burgsalach, den ___/___/2022

Volker Satzinger, Erster Bürgermeister (Siegel)

Gemeinde Burgsalach



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 für das Sondergebiet

"Solarpark Lindenhof"

mit Grünordnungsplan und Umweltbericht

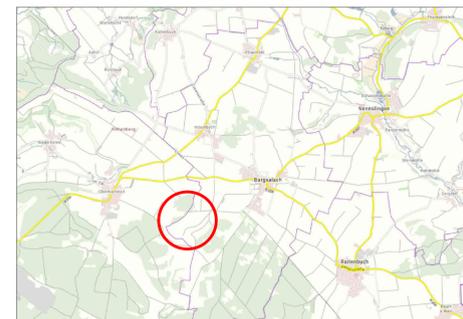


Table with columns: Datum, Name, Entw., gez., gepr. containing dates and names of officials.

Vorhabenträger: Lindenhof Natur Energie GmbH
Lindenhof 1
91790 Burgsalach
Landkreis: Weißenburg - Gunzenhausen

Burgsalach, den ___/___/2022

Unterschrift, Siegel



HÄRTFELDER-IT GmbH
91055 Neuchinggen, Amalthee-Strasse 20
Tel.: 09252/9819-0 Fax: 09252/9819-4
91438 Bad Windsheim, Eisenbahnstr. 1
Tel.: 09241/68998-0 Fax: 09241/68998-8