



GEMEINDE WEIHERHAMMER

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Solarpark Deponie Kalkhäusl, 1. Änderung“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Solarpark Deponie Kalkhäusl,

1. Änderung“

Projekt-Nr.

1702-7

Bearbeiter

Dipl.-Ing. D. Walter

Dipl.-Ing. A. Uhlig

Interne Prüfung: UH, 30.11.2022

Datum

10.06.2024



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_Zeichnerischer Teil
- 03_Textlicher Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen
- 04_Begründung Teil 1
- 05_Begründung Teil 2 Umweltbericht
- 06_Vorhaben- und Erschließungsplan
- 07_Zusammenfassende Erklärung
- 08_Durchführungsvertrag

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- **Baugesetzbuch (BauGB)**, neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 26.4.2022 I 674.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)**, neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786; geändert durch Art. 2 G v. 14.6.2021 I 1802
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)** in der Fassung vom 01.04.1991, Zuletzt geändert Art. 3 G v. 14.6.2021 I 1802
- **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist
- **Bayerische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704) geändert worden ist



GEMEINDE WEIHERHAMMER

01

Satzungen

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Solarpark Deponie Kalkhäusl,
1. Änderung“**

SATZUNG

Gemeinde Weiherhammer



Bebauungsplan

„Solarpark Deponie Kalkhäusl,

1. Änderung“

S a t z u n g

Der Gemeinderat der Gemeinde Weiherhammer hat am _____

- a) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
 - c) in Verbindung mit § 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
 - den Bebauungsplan „Solarpark Deponie Kalkhäusl,
1. Änderung“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans samt örtlichen Bauvorschriften vom 10.03.2023 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzungen. Der sonstige Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB umfasst eine Maßnahme auf ca. 2,7 ha von Flurstück Nr. 1135 in der Gemarkung Mallersricht.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bebauungsplan, bestehend aus:

1. dem zeichnerischen Teil (02), Maßstab 1:1.000, in der Fassung vom 10.03.2023,
2. dem Textteil (03, Seiten 1-6) mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen in der Fassung vom 10.03.2023.
3. dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 10.03.2023

Beigefügt sind eine gemeinsame Begründung mit Umweltbericht (§ 9 Abs. 8 BauGB) in der Fassung vom 10.03.2023.

§3 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung und ihrer Bestandteile mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt.

Gemeinde Weiherhammer, den _____

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....
(Ludwig Biller, Bürgermeister)

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gemeinde Weiherhammer, den _____

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....

(Ludwig Biller, Bürgermeister)



GEMEINDE WEIHERHAMMER

02

Zeichnerischer Teil

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Solarpark Deponie Kalkhäusl,
1. Änderung“**



GEMEINDE WEIHERHAMMER

03

Textlicher Teil

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Solarpark Deponie Kalkhäusl,
1. Änderung“**

Inhaltsverzeichnis	Seite
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	1
1. Art und Maß der baulichen Nutzung	1
2. Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen	1
3. Nebenanlagen.....	2
4. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	2
5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	2
1. Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	4
HINWEISE	5
1. Bodenschutz, Bodenversiegelung und altlastenrelevante Belange	5
2. Haftungsausschluss	6
3. Verlegung von Kabeltrassen	6
4. Vorbehaltsfläche für Pegmatitsand.....	6
5. Bauzeitenbeschränkung:.....	6

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

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

- (1) Im Geltungsbereich sind neben der Altdeponienachsorge der bestehenden Deponie bauliche Anlagen zur Nutzung "Bioabfall-Vergärungsanlage" und dazu erforderliche Nebenanlagen zulässig, wenn sie nachweislich mit der bestehenden Altdeponie verträglich sind und in der Nachsorgephase der Altdeponie eine sachgerechte Nachsorge ermöglichen.
- (2) Gemäß 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- (3) Die Gebäudenutzungen der bestehenden und geplanten Bauwerke sind im zeichnerischen Teil gemäß Planeinschrieb festgesetzt.
- (4) Die max. zulässige Höhe aller baulichen Anlagen ist im zeichnerischen Teil gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt gilt das gebaute Gelände als oberer Bezugspunkt die Oberkante der baulichen Anlage.
- (5) Zusätzlich zu den im zeichnerischen Teil dargestellten Anlagen dürfen untergeordnete Nebenanlagen mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 500 m² errichtet werden.
- (6) Weiterhin sind Kamine entsprechend der Verortungen und Höhenangaben im Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.
- (7) Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt. Unterirdische Anlagen der Altdeponie sind hierbei nicht mitzurechnen

2. Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche entspricht den Darstellungen der Bauwerke und Wirtschaftswege / Wirtschaftsflächen im zeichnerischen Teil. Deren genaue Lage darf um bis zu 2 m innerhalb des Geltungsbereiches variieren.
- (2) Zusätzlich zu den im zeichnerischen Teil dargestellten Nutzungen und den zusätzlichen Nebenanlagen (siehe Nummer 1 (5)) darf das Baugrundstück, welches sich innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 1. Änderung befindet, bis

zur maximalen GRZ von 0,8 nach Bedarf mit wasserdurchlässigen Schotterflächen versiegelt werden.

3. Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- (1) Die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen zur Nutzung "Bioabfall-Vergärungsanlage" ist auf der gesamten Fläche des Baugrundstückes, mit Ausnahme der Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, zulässig.

4. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- (1) Innerhalb der festgesetzten Fläche für ein Regenrückhaltebecken ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens mit entsprechenden Abgrabungen zulässig.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

- (1) Das von überbauten, befestigten oder teilbefestigten Flächen ablaufende, unschädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist flächig zu versickern.
- (2) "Lichtschächte, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke mit Fallenwirkung sind kleintier- und vogelsicher abzudecken.
- (3) Insektenfreundliche Außenbeleuchtung: Für Außenbeleuchtungen sind Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen (Farbtemperaturen von 1700 K bis max. 3000 K) und insektendichte Lampengehäuse zu verwenden und auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken (z. B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder). Die Leuchtkegel der Lampen werden gezielt auf die Nutzflächen ausgerichtet (z. B. Leuchten mit Richtcharakteristik, abschirmende Gehäuse). Lichtemissionen in den oberen Halbraum und in die Horizontale mit Abstrahlwinkeln $> 70^\circ$ sind zu vermeiden. Vorrangige Nutzung von indirekter Beleuchtung, z. B. durch Reflektortechnik und farbliche Untergründe für einen höheren Kontrast von Gefahrenpunkten und Verkehrsregelungen, um die Beleuchtungsstärke gering zu halten.
- (4) Unbeschichtete, bewitterte Anlagenteile aus Materialien, die Blei, Kupfer oder deren Legierungen enthalten, sind unzulässig.

(5) Externe Ausgleichsfläche:

Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland auf Flurstück Nr. 1135 in der Gemarkung Mallersricht. Die Ausgleichsfläche ist innerhalb von 2 Jahren nach Baubeginn im Solarpark umzusetzen. Maßnahmenbeginn und Fertigstellung sind der UNB anzuzeigen.

Detaillierte Beschreibung der Maßnahme aus dem Umweltbericht unter Kapitel 7:

Für den externen naturschutzrechtlichen Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches wird das Flurstück Nr. 1135 in der Gemarkung Mallersricht in Anspruch genommen, das bereits vorsorglich für zukünftige Kompensationsmaßnahmen durch den Landkreis erworben wurde. Für den Ausgleich stehen auf diesem Flurstück insgesamt rd. 2,7 ha zur Verfügung, durch die der Kompensationsbedarf von 6.840 m² gedeckt ist.

Die für den naturschutzrechtlichen Ausgleich geplante Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland ermöglicht auch zukünftig eine landwirtschaftliche Nutzung. Die Nutzungsumwandlung und dauerhafte Pflege kann durch den landwirtschaftlichen Flächenbewirtschafter durchgeführt werden.

Maßnahmenbeschreibung extensives Grünland:

- *Mähgutübertragung von arten- und blütenreichen Wiesen des gleichen Naturraums, alternativ Ansaat mit Saatgut der Herkunftsregion 19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald / Produktionsraum südost- und ostdeutsches Bergland für den Zielbiotoptyp Magerwiese.*
- *Im ersten Jahr nach der Ansaat werden 3 bis 4 Schröpfungsschnitte vorgenommen, das Mähgut wird abgefahren.*
- *Nach einer fachlich zu steuernden Entwicklungspflege von mind. 3 Jahren erfolgt eine Dauerpflege durch ein- bis zweimal jährliche Mahd im Zeitraum 20. Mai bis 15. Juni und September mit Abfuhr des Mähguts. Bei der Mahd sind jährlich räumlich wechselnde Bracheanteile von 10-20 % zu belassen.*
- *Nach frühestens 10 Jahren kann nach Abstimmung mit einem ökologischen Fachgutachter zu einem einschürigen Mahdregime je zur Hälfte im Juni und September übergegangen werden.*
- *Für die Mahd sind kleintierschonende Geräte (Messerbalken, keine Scheiben- oder Kreiselmäherwerke, keine Mulcher) zu verwenden. Das Mähgut ist innerhalb einer Woche von den Flächen zu entfernen. Die Anwendung von Pflanzenschutz- oder Düngemitteln ist ausgeschlossen.*
- *Die Dauerpflege kann alternativ auch durch extensive Beweidung mit rauhfutterfressenden Tierarten ohne Zufütterung auf der Fläche sowie ohne Nachmahd durchgeführt werden. Als Maß für die Extensität ist die Bestoßdichte bei Standweide so zu steuern, dass ca. 10 % Weiderest verbleibt. Bei Umtriebsweide dür-*

fen die einzelnen Teilflächen jeweils max. zwei Mal jährlich mit einem Abstand von mind. 10 Wochen beweidet werden.

Die Schaffung von naturnahen Wiesenflächen aus Acker ist eine naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme mit engen Wirkungszusammenhängen zwischen den Schutzgütern Boden, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Wasser, Landschaft und Klima.

Mit der Entfernung des Mähgutes kann eine Aushagerung und Ausdünnung der Vegetationsdecke erreicht werden. Auf mageren Standorten ohne verfilzte Mulchschicht können sich mittel- bis langfristig artenreichere Grünlandbestände entwickeln. Eine Beweidung führt langfristig zu einer höheren Strukturvielfalt und Artendiversität auf der Fläche als bei einer regelmäßigen Mahd.

Die externe Ausgleichsmaßnahme außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der vorhabenbezogenen 1. Änderung des B-Planes „Solarpark Deponie Kalkhäusl, 1. Änderung“ ist über den Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Investor zu sichern.

1. Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- (1) Innerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die bestehende Gehölzvegetation dauerhaft zu erhalten.
- (2) Innerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bodenversiegelungen nicht zulässig.

HINWEISE

1. Bodenschutz, Bodenversiegelung 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, Sachgebiet 45 Bodenschutz, staatliches Abfallrecht, zu informieren. Weitere Maßnahmen sind in fachlicher Hinsicht mit dem Wasserrechtsamt Weiden abzustimmen.

Es wird auf den schonenden Umgang mit dem Boden hingewiesen. Dazu sind im Bauablauf zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials die DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Zudem ist zu beachten, dass die Baumaßnahmen nur bei trockener Witterung durchgeführt werden sollten, um Erosion durch ablaufendes Niederschlagswasser sowie Verdichtung durch Baufahrzeuge vorzubeugen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sind dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in den Untergrund besteht, wasserdurchlässig zu gestalten.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). 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.

Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wiedereingesetzt werden.

Ggf. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. • Der belebte Oberboden und kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.

2. Haftungsausschluss

Ein Entschädigungsanspruch gegen den Freistaat Bayern als Träger der Straßenbaulast der Staatsstraße 2166 wegen Lärm und anderen von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen (Staub, Wasser, Gischt) kann nicht geltend gemacht werden.

3. Verlegung von Kabeltrassen

Bei der Verlegung von Kabeltrassen ist zu berücksichtigen, dass in diesem Bereich alter untertätiger Bergbau umging.

4. Vorbehaltsfläche für Pegmatitsand

im Anschluss an das Planvorhaben befindet sich die im Regionalplan ausgewiesene Vorbehaltsfläche für Pegmatitsand PG 05/2. Ein uneingeschränkter Abbau dieser standortgebundenen Lagerstätte muss möglich bleiben. Auch können bei betrieblichen Tätigkeiten in der Vorbehaltsfläche sowie widrigen Witterungsverhältnissen bestimmte temporäre Immissionseinwirkungen wie Staub, Erschütterungen etc. nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Dies ist vom Betreiber der Anlage zu dulden

5. Bauzeitenbeschränkung:

Gehölzrodungen sind außerhalb des Brutzeitraumes (dieser ist von Anfang März bis Ende August) durchzuführen. Das Gehölzschnittverbot des § 38 BNatSchG (vom 01. März bis 30. September) ist zu beachten.