

PRÄAMBEL

Der Markt Bruck i.d.OPf. erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan „Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik Vorderthürm-Wiesbauernholz“ für den Bereich Wiesbauernholz südlich des Ortsteils Vorderthürm als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bauebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 25.09.2025 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

- Bebauungsplan mit
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und
 2. Textlichen Festsetzungen sowie
 3. Vorhaben- und Erschließungsplan integriert (Maßstab 1:1000)

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Festgesetzt werden Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaik“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO.
- 1.2 In den Sondergebieten sind freistehende, aufgeständerte, nicht nachgeführte Photovoltaikanlagen (Modultische) zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Sie sind ohne Fundamente mittels Stahlprofilen im Boden zu verankern.
- 1.3 In den Sondergebieten sind Gebäude und bauliche Anlagen zulässig, die der Aufnahme technischer Anlagen dienen (z.B. Trafos, Wechselrichter) und die für den Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Grundflächenzahl GRZ Photovoltaik (maximal zulässige überdachte Modulfäche einsch. Grundfläche der Betriebsgebäude) beträgt 80 vom 100 (GRZ 0,80).
- 2.2 Die Grundfläche von Betriebsgebäuden (Trafostationen) darf innerhalb des Sonstigen Sondergebietes eine Grundfläche von 100 m² nicht überschreiten.
- 2.3 Die Modultische dürfen eine maximale Höhe von 3,0 m, bezogen auf die bestehende Geländeoberfläche am jeweiligen Aufstellort nicht überschreiten.
- 2.4 Die Oberkante der Betriebsgebäude darf eine Höhe von 3,5 m, bezogen auf die höchstliegende bestehende Geländeoberfläche am jeweiligen Aufstellort nicht überschreiten.

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 3.1 Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Trafo-Anlagen mit einer Grundfläche bis maximal 25 m² dürfen auch außerhalb der Baugrenzen realisiert werden.

4. Dauer der baulichen Nutzung

- 4.1 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird die bauliche Nutzung des Sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaik auf 31 Jahre beschränkt, gerechnet ab dem Tag der Rechtskraft des Bebauungsplans. Nach Ablauf der 31-Jahre-Frist sind die Flächen in ihren Urzustand zurückzusetzen. Anlagen und Gebäude sind abzubauen. Die Fläche des Sonstigen Sondergebietes wird dann als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.
- 4.2 Sollte die Nutzung als Photovoltaikanlage zu einem früheren Zeitpunkt dauerhaft enden, ist der ursprüngliche Zustand der Flächen innerhalb von 1,0 Jahren nach Beginn der Nutzungsaufgabe wiederherzustellen. Die Flächen des Sonstigen Sondergebietes werden dann als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

5. Grünordnung

- 5.1 Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Photovoltaikanlage umzusetzen.
- 5.2 Die Flächen im Sondergebiet sind als extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine Gras-Kräutermischung (Verhältnis: 70%/30%) zu verwenden. Es ist ausnahmslos autochthones Saatgut aus der Ursprungsregion 19 „Bayerischer und Oberpfälzer Wald“ zur Einsaat zu verwenden.
- 5.3 Pflegemaßnahmen: Die Flächen sind entsprechend den technischen Erfordernissen unter Berücksichtigung der Vegetationsentwicklung mind. 2-mal pro Jahr zu mähen oder durch eine extensive Beweidung zu unterhalten. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

6. Einfriedungen, Zäune

Es sind ausschließlich Draht- und Stabgitterzäune mit einer max. Höhe von 2,5 m bezogen auf die angrenzende Geländeoberfläche zulässig. Zwischen Zaununterkante und Geländeoberfläche ist ein Mindestabstand von 15 cm einzuhalten. Durchlaufende Zaunsockel sowie Mauern, Dammschüttungen oder sonstige Aufschüttungen zur Einfriedung sind unzulässig. Die Einfriedung darf nur die Modulfächen umfassen. Eingrünungsmaßnahmen und Ausgleichsflächen sind außerhalb der Einzäunung anzulegen.

7. Wasserhaushalt

- 7.1 Unbelastetes Niederschlagswasser ist vor Ort über die geschlossene Vegetationsdecke zu versickern.
- 7.2 Erforderliche Bodenbefestigungen (z.B. Zufahrten) sind in versickerungsfähiger Ausführung auszubilden.
- 7.3 Die Verwendung von Materialien, die zu negativen Einflüssen auf Boden oder Grundwasser führen können (z.B. Auswaschung von Schwermetallen), sind im Plangebiet nicht zulässig. Verzinkte Stahlträger sind nicht zulässig, wenn diese ins Grundwasser reichen würden.

8. Naturschutzfachliche Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung

Unter Berücksichtigung der innerhalb der Begründung verfassten Extensivierung des Plangebietes entsprechend des Leitfadens „Bau- und landesplanerischen Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen des Bayerischen Ministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr“ ergeben sich keine zusätzlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsverpflichtungen.

HINWEISE

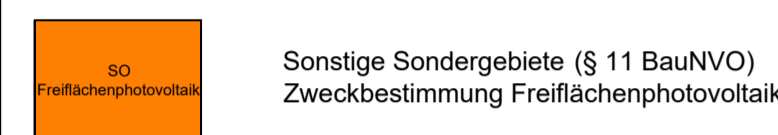
1. Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG:
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
2. Die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i.V.m. den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TREGNW) sind zu beachten.
3. Das Plangebiet liegt innerhalb der Baumfalzone der angrenzenden Waldflächen. Der niedrigste Abstand zwischen Modulen und angrenzendem Wald beträgt ca. 9 m. Auf die Gefahr von Baumfällschäden an den Modulen wird hingewiesen.
4. Ver- und Entsorgungsanlagen (z.B. Telekommunikationsleitungen) sind in ihrem Bestand sowie ihrer ungestörten Nutzung zu schützen.
5. Über eine eventuelle Benutzung von Straßengrundstücken durch Leitungen sind vorab entsprechende Nutzungsverträge zwischen dem Straßenbaustraßenträger und dem Leitungsanbieter abzuschließen.
6. Die DIN-Vorschriften, auf die in den Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan verwiesen werden, sowie anderweitig im Bebauungsplan erwähnte Normen, Richtlinien, Regelwerke etc. sind beim Markt Bruck i.d.OPf., Rathausstraße 7, 92436 Bruck i.d.OPf. während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

ZEICHENERKLÄRUNGEN (Vorhaben- und Erschließungsplan)

- Grenze Geltungsbereich
- Baugrenze gemäß Bebauungsplan
- PV-Module
- geplante Zufahrt
- geplante Einzäunung

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)



Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaik

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

DARSTELLUNG ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)

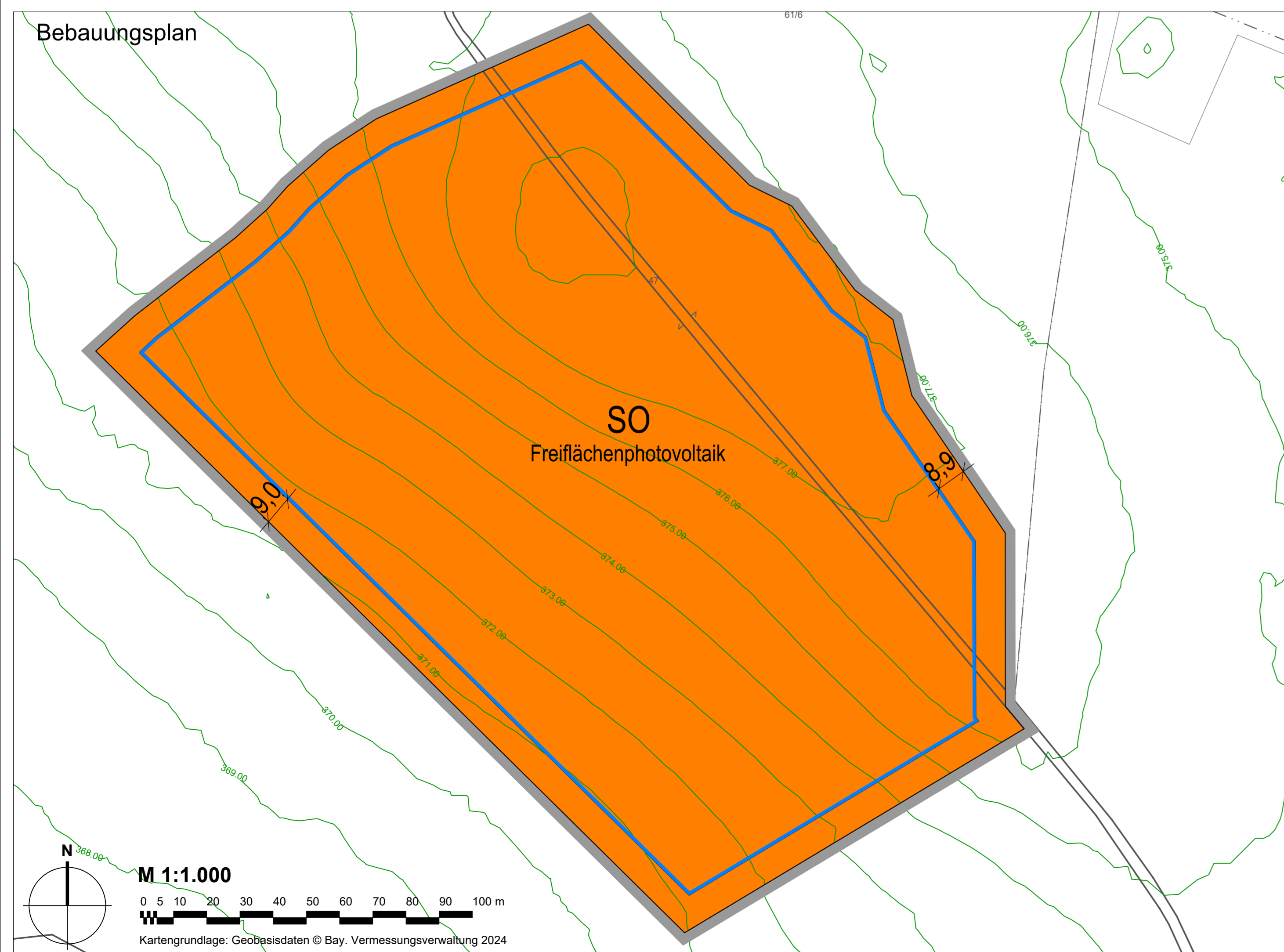
← 3.0 → Maßzahl in Metern

PLANGRUNDLAGE

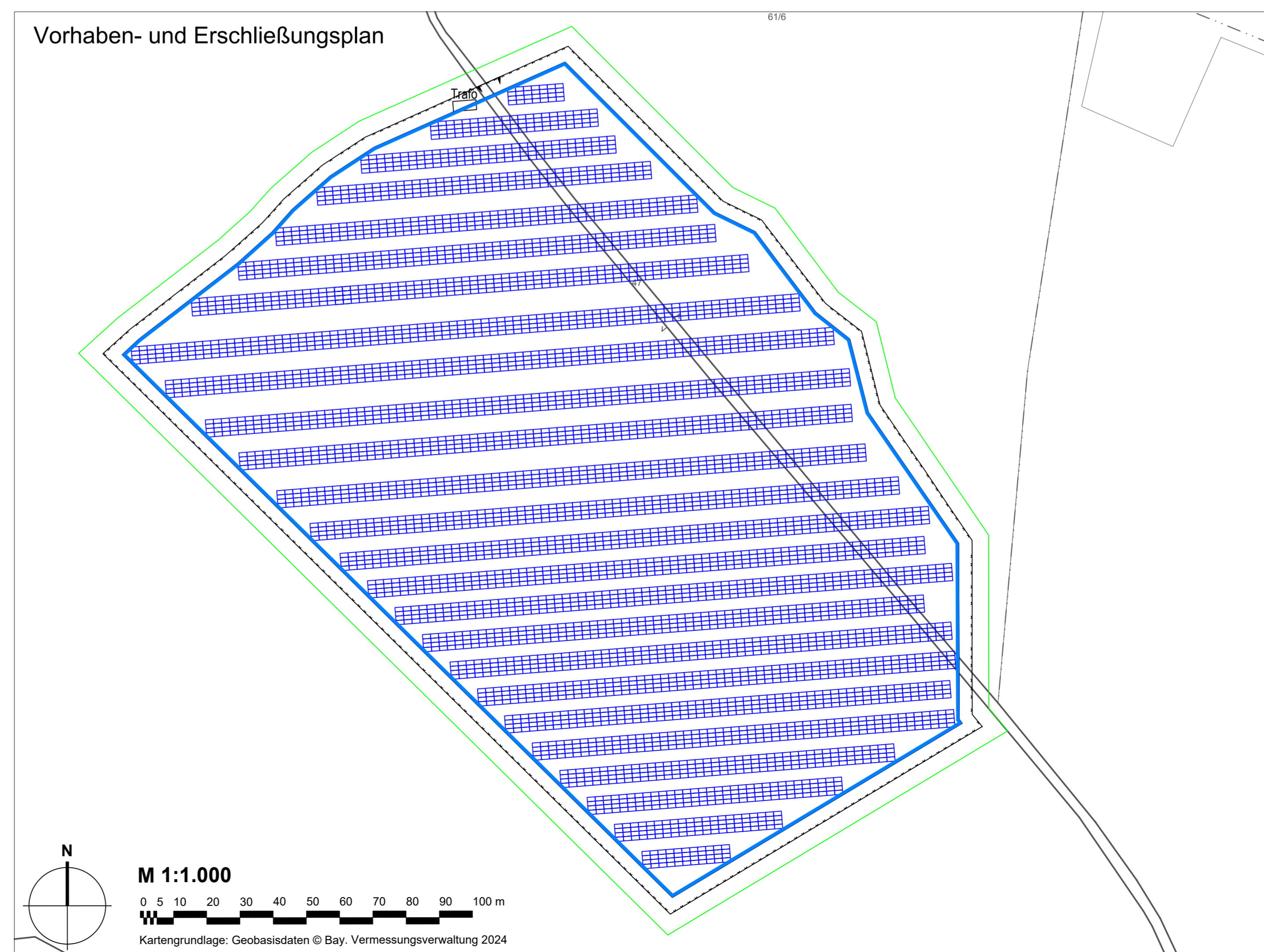
645 Flurstücksgrenzen/Flurstücksnummern

475m Höhenschichtlinien

Bebauungsplan



Vorhaben- und Erschließungsplan



VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Der Marktgemeinderat des Marktes Bruck i.d.OPf. hat in der Sitzung vom 15.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet (SO) Freiflächenphotovoltaik Vorderthürm-Wiesbauernholz“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
- 2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet (SO) Freiflächenphotovoltaik Vorderthürm-Wiesbauernholz“ in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet (SO) Freiflächenphotovoltaik Vorderthürm-Wiesbauernholz“ in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 4) Zum Entwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet (SO) Freiflächenphotovoltaik Vorderthürm-Wiesbauernholz“ in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- 5) Der Entwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet (SO) Freiflächenphotovoltaik Vorderthürm-Wiesbauernholz“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis veröffentlicht.
- 6) Der Markt Bruck i.d.OPf. hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom den Bebauungsplan „Sondergebiet (SO) Freiflächenphotovoltaik Vorderthürm-Wiesbauernholz“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

(Siegel)
.....
(Heike Faltermeier, 1. Bürgermeisterin)

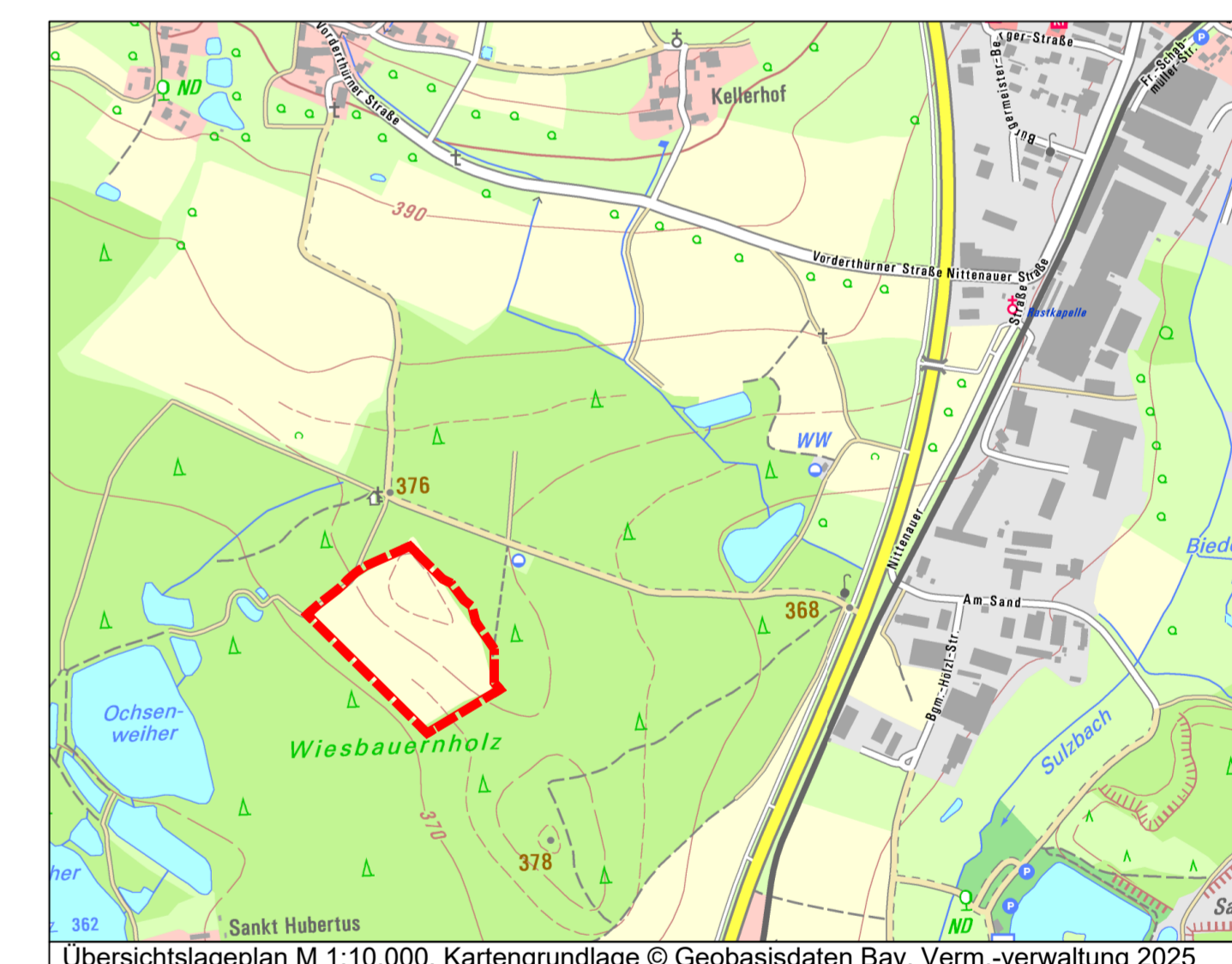
7) Ausgefertigt
.....
Bruck i.d.OPf., den

(Siegel)
.....
(Heike Faltermeier, 1. Bürgermeisterin)

- 8) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Sondergebiet (SO) Freiflächenphotovoltaik Vorderthürm-Wiesbauernholz“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Bruck i.d.OPf.,

(Siegel)
.....
(Heike Faltermeier, 1. Bürgermeisterin)



	Planungsträger Markt Bruck i.d.OPf. Rathausstraße 7 92436 Bruck i.d.OPf.	Vorhabenträger Solea Solarpark Holding GmbH Gottlieb-Daimler-Str. 10 94447 Plattling
--	---	---

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet (SO) Freiflächenphotovoltaik Vorderthürm-Wiesbauernholz" mit integriertem Grünordnungsplan

Format DIN A0	letzte Änderung 25.09.2025	Datum der Planfassung 25.09.2025	Plan Nr.: 1497- BP - 1
------------------	-------------------------------	-------------------------------------	---------------------------

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbH Brahm, Fleischhauer, Mercedes Bearbeitung: Lena Lindstädt Anna Kuschick Nicolas Schmeller Matthias Fleischhauer Jan Garfisch	Planfassung: Vorentwurf
---	-----------------------------------

Pfaffenruther Str. 34
90469 Nürnberg
Antisprengel Nürnberg PR 286
US-Net: DE315889497

Tel. (0911) 99876-0
Fax (0911) 99876-54
info@tb-markert.de
https://www.tb-markert.de

TB MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten