

**VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN**

MIT INTEGRIERTEM

**GRÜNORDNUNGSPLAN**

**SATZUNG**

---

**FÜR DAS SONDERGEBIET „PHOTOVOLTAIKANLAGE UND  
ERDAUSHUBDEPONIE EICHENHOFEN – ERWEITERUNG UND  
REKULTIVIERUNG“**

---

**GEMEINDE: SEUBERSDORF I. D. OPF.**  
**LANDKREIS: NEUMARKT I. D. OPF.**  
**REGIERUNGSBEZIRK: OBERPFALZ**

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan hat vom 28.04.2021 bis 31.05.2021 im Rathaus in Seubersdorf öffentlich ausgelegen. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 20.04.2021 bekannt gegeben. Die Bekanntmachung stand auch online unter [www.seubersdorf.de](http://www.seubersdorf.de) zur Verfügung.

Gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Baugesetzbuches beim Zustandekommen eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie im Falle einer Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Baugesetzbuches beim Zustandekommen eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie im Falle eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, im Falle einer Verletzung des in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans sowie im Falle von Abwägungsmängeln nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 des Baugesetzbuches über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Seubersdorf i.d.OPf., den 16.07.2021

.....  
Eduard Meier  
Erster Bürgermeister

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

### „Photovoltaikanlage und Erdaushubdeponie Eichenhofen – Erweiterung und Rekultivierung“

Der Bebauungsplan umfasst das innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegende Flurstück, Flur. - Nr. 1427, Gemarkung Batzhausen.

Die Gemeinde Seubersdorf erlässt aufgrund §§ 2 Abs. 1,9 und 10 des Baugesetzbuches – BauGB – Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO-, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- und Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung – BayBO- folgenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als



**Auszug aus dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Sondergebiet "Photovoltaikanlage und Erdaushubdeponie Eichenhofen - Erweiterung und Rekultivierung"**

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nicht geeignet.

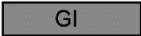



## A PLANZEICHNUNG M 1:1.000

Siehe beiliegenden Plan.

## B PLANLICHE FESTSETZUNGEN

### **1.0 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1  Industriegebiet entsprechen § 9 BauNVO
- 1.2 Rekultivierung Industriegebiet mit Zweckbestimmung "Rekultivierung"
- 1.3 Deponie Industriegebiet mit Zweckbestimmung "Deponie"  
hier: Erdaushubdeponie/ Steinlagerplatz
- 1.4  Flächen für Ablagerungen
- 1.5  Zweckbestimmung "Ablagerung"
- 1.6  sonstiges Sondergebiet nach § 11, Abs. 2 BauNVO  
SO für Anlagen für Sonnenenergienutzung

### **2.0 Maß der baulichen Nutzung**


(§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, §17, §19, § 20 BauNVO)

zulässiges Höchstmaß - Mindestwerte werden nicht festgelegt!

Art der baulichen Nutzung	Bezeichnung
Maß der baulichen Nutzung	max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)




### **3.0 Bauweise, Baugrenzen**

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

- 3.1  Baugrenze


### **4.0 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 4.2  private Verkehrsfläche
- 4.3  Straßenbegrenzungslinie

### **5.0 Sonstige Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 7 BauGB)


- 5.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

5.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung


5.3  Einfahrt/ Zufahrt


## 6.0 Grünflächen


(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6.1  extensive artenreiche Grünfläche -  
Ruderalfläche mit Entwicklung zu einem  
Trockenstandort

### zu pflanzende Gehölze

6.2  Baumhecke mit einer Mindestbreite von 10 m  
aus heimischen Bäumen und Sträuchern


6.3  Strauch- und Gebüschstruktur aus standort-  
typischen Arten in Reihe

6.4  Strauch- und Gebüschstruktur aus standort-  
typischen Arten in Abständen


6.5  Alleearartige Struktur aus Sommer-Linden mit  
Wildrosen im Unterwuchs

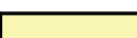
## 7.0 Flächen und Maßnahmen Naturschutz / Landschaftspflege

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

7.1  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,  
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und  
Landschaft

7.2  Temporärgewässer - Feuchtmulden


7.3  Regenrückhalte-/ Versickerungsbecken

7.4  Flächen für Versorgungsanlagen, für die  
Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für  
Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige  
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

## 8.0 Hinweise, Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen

8.1  Flurstücksgrenze

8.2 487 Flurnummer

8.3  Umgrenzung Biotop (Flachland) - Windschutzhecken  
bei Batzhausen, Großalfalterbach und Eichenhofen  
(Biotophaupt Nr. 6835-0169)

8.4  Einzäunung

## C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### **1.0 Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Es wird ein Industriegebiet entsprechen § 9 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Im Plangebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
  - a) Zweckbestimmung „Rekultivierung“: Maßnahmen zur Rekultivierung, welche in einem eigenen Verfahren in Abstimmung mit dem LRA Neumarkt festzulegen sind.
  - b) Zweckbestimmung „Deponie“: Ablagerung von folgenden Abfällen:
    - Unbelasteter Erdaushub
    - Abfallschlüsselnummer AVV 170504, Boden und Steine
    - Zuordnungswert DK0 nach § 6 DepV
    - Herkunft: aus dem Gemeindegebiet Seubersdorf
  - c) Regenrückhalte- und Versickerungseinrichtungen für das Plangebiet
- 1.3 Gebäude, mit Ausnahme von Betriebsgebäuden für den Deponiebetrieb, sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. des § 23 (5) BauNVO sind nicht zulässig.

### **2.0 Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Die Höhe von Aufschüttungen zur Ablagerung im Deponiebereich ist durch ein eigenes Verfahren in Abstimmung mit dem LRA Neumarkt festzulegen. Die hierfür notwendige Genehmigungsplanung hat durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro zu erfolgen.

Nach Abschluss des Deponiebetriebes bzw. erfolgter Rekultivierung von Teilen des Plangebietes werden die ehemaligen Deponieflächen für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie freigegeben. Hierzu erfolgen folgende textliche Festsetzungen:

### **3.0 Art und Maß der baulichen Nutzung Sondergebiet Photovoltaikanlage**

- 3.1 Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie nach § 11 Abs. 2 BauNVO.
- 3.2 Zulässig sind Modultische mit Solarmodulen sowie, die für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen (Wechselrichter, Übergabestationen und Kabelinstallationen).
- 3.3 Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet.

#### **4.0 Einfriedung**

- 4.1 Eine Einfriedung des Geländes ist bis 2,20 m Höhe zulässig. Ausführung als Maschendrahtzaun ohne Sockel. Ein Abstand von min. 0,20 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger).

#### **5.0 Dauer der baulichen Nutzung**

- 5.1 Die Nutzung des Geltungsbereichs als Sondergebiet ist gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nur bis zur endgültigen Einstellung des Betriebes der Photovoltaikanlage zulässig. Sämtliche baulichen Einrichtungen sind innerhalb von sechs Monaten nach Betriebsende vollständig und fachgerecht, inklusive Einzäunung zurückzubauen.
- 5.2 Als anschließende Folgenutzung des Geltungsbereiches wird eine Sukzessionsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

#### **6.0 Festsetzungen zum Artenschutz (Grundlage saP)**

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen um Gefährdungen von geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern:

##### **6.1 Konfliktvermeidende Maßnahme 1:**

Besiedlungsbereich der Zauneidechse in geeigneten Zustand erhalten. Hier sollten keine Aufforstungen oder weitere Ablagerungen mehr stattfinden. Eine übermäßig starke Befahrung ist hier zu vermeiden.

##### **6.2 Konfliktvermeidende Maßnahme 2:**

Einhaltung der Vogelbrutzeiten bei anstehenden Gehölzrodungen, d.h. im Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 30. September dürfen keine Rodungen durchgeführt werden.

Um die ökologische Funktion für die vom Bauvorhaben betroffenen Tiergruppen auch während und nach der Umsetzung des Bebauungsplans sicher zu stellen, sind vor Beginn der Bauarbeiten im Geltungsbereich folgende CEF-Maßnahmen umzusetzen:

##### **6.3 CEF – Maßnahme 1:**

Schaffung von dauerhaften Ersatzhabitaten für Zauneidechse und Schlingnatter durch Offenhaltung geeigneter Teilflächen der Deponie und Anlage von Unterschlupfmöglichkeiten durch Einbringung von Steinhaufen oder Holz an sonnigen Stellen.

## D FESTSETZUNGEN DURCH TEXT ZUR GRÜNORDNUNG

### **1.0 Grünordnung Deponie**

- 1.1 Bepflanzungen in Grünflächen sowie alle durch Planzeichen festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern durchzuführen, sofern nichts anderes festgesetzt ist.
- 1.2 Für die geplante Deponiefläche wird ein Gesamtkonzept erstellt, das sich in folgende Abschnitte untergliedert:
  - a) Baumhecke: Eingrünung der Außenbereiche mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern auf einem mind. 10 m breiten Streifen, der sich um den gesamten Deponiekörper zieht; vorgelagert sind extensiv gepflegte Saumstreifen
  - b) Hecken- Gebüschstrukturen: Strauchgruppenpflanzungen im nördlichen, westlichen und östlichen Hangbereich
  - c) Alleearartige Struktur: Strauchgruppenpflanzung entlang der Zufahrtsstraße an der Ostgrenze
  - d) Feuchtmulden: Anlage von Tümpeln und Kleingewässern
  - e) Säume: Saumstreifen vor den jeweiligen Baum- und Strauchhecken mit einer Mindestbreite von 2,00 m

Nach Abschluss des Deponiebetriebes bzw. erfolgter Rekultivierung von Teilen des Plangebietes werden die ehemaligen Deponieflächen für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie freigegeben. Hierzu erfolgen folgende Festsetzungen durch Text zur Grünordnung:

### **2.0 Grünordnung Sondergebiet Photovoltaikanlage**

#### **2.1 Allgemeines**

- 2.1.1 Die Vegetationsflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.
- 2.1.2 Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Photovoltaikanlage umzusetzen.
- 2.1.3 Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.



## 2.2 Festsetzungen innerhalb des Plangebietes

2.2.1 Die Flächen im Sondergebiet sind als extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Es ist zur Ansaat eine Saatgutmischung für eine extensive Wiese aus der Herkunftsregion „Fränkisches Alb“ zu verwenden.

### 2.2.2 Pflegemaßnahmen:

Die Flächen sind entsprechend den technischen Erfordernissen unter Berücksichtigung der Vegetationsentwicklung ca. 2x pro Jahr zu mähen oder zu beweiden. Auf den Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

### 2.2.3 Gehölzpflanzungen:

Zur landschaftlichen Einbindung ist eine Heckenpflanzung entsprechend Planzeichnung anzulegen. Die Heckenpflanzung hat sich an der potentiellen natürlichen Vegetation (siehe Artenliste) zu orientieren. Es sind nach Möglichkeit autochthone Pflanzen zu verwenden.

## Artenliste:

### a) Baumhecke:

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus aviu	Vogel- Kirsche
Prunus padus	Trauben- Kirsche
Pyrus communis	Gewöhnlicher Birnbaum
Quercus robur	Stiel- Eiche
Salix caprea	Sal- Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Ulmus carpinifolia	Feld- Ulme
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

### b) Hecken- und Gebüschstruktur:

Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds- Rose
Ros rubiginosa	Wein- Rose

c) Alleartige Struktur:

Tilia platyphyllos	Sommer- Linde
Rosa canina	Hunds- Rose
Rosa rubiginosa	Wein- Rose

d) Feuchtmulden:

Temporärgewässer in Verbindung mit Gehölzstrukturen

Alnus glutinosa	Schwarz- Erle
Quercus robur	Stiel- Eiche
Salix aurita	Ohr- Weide
Salix caprea	Sal- Weide
Salix cinerea	Grau- Weide
Tilia Platyphyllos	Sommer- Linde
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

2.3 Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen ausdrücklich freizuhalten, und die Pflanzung sowie den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Bei Pflanzungen im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachwurzeln Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzeln Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

2.4 Ausgleichsflächen

Der Ausgleichsbedarf wurde mit einer Größe von 5.486,80 m<sup>2</sup> berechnet. Die errechnete Ausgleichsfläche muss von dem Betreiber der PV-Anlage separat nachgewiesen werden. Dies darf nicht auf der Fläche geschehen, die per Deponiebescheid bereits als Rekultivierungsfläche rechtlich festgesetzt ist.

2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Es sind folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt:

- M1 Entwicklung von Baumhecken
- M2 Entwicklung von Hecken – und Gebüschstruktur

- M3 Entwicklung einer alleeartigen Struktur entlang des Zufahrtsweges
- M4 Entwicklung von Temporärgewässern
- M5 Entwicklung von Sukzessionsfläche
- M6 Entwicklung von Ruderalfläche/ Ersatzhabitat für Zauneidechse und Schlingnatter
- M7 Entwicklung von Säumen

## E VERFAHRENSVERMERKE

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat Seubersdorf hat in der Sitzung vom 16.07.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

### **2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit der Fassung vom 09.11.2020 hat in der Zeit vom 01.12.2020 bis einschließlich 12.01.2021 stattgefunden.

### **3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung vom 01.12.2020 bis 12.01.2021 gegeben.

### **4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch Schreiben vom 20.04.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 31.05.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 12.04.2021 aufgefordert.

### **5. Öffentliche Auslegung**

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes, in der Fassung vom 12.04.2021 mit Begründung, erfolgte gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 28.04.2021 bis einschließlich 31.05.2021.

#### **5.1 Abwägung**

Die aufgrund der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Einwände wurden vom Gemeinderat am 15.07.2021 abgewogen.

## **6. Satzungsbeschluss**

Die Gemeinde Seubersdorf hat am 15.07.2021 den Bebauungsplan in der Fassung vom 12.04.2021, unter Berücksichtigung der in der Sitzung gefassten Beschlüsse, gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Seubersdorf i. d. OPf., den 16.07.2021

.....  
Eduard Meier  
Erster Bürgermeister

## **7. Inkrafttreten**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 05.11.2021. Der Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 12.04.2021 wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienststunden im Rathaus Seubersdorf, Schulstraße 4, für jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 5 sowie des § 215 Abs. 2 BauGB ist hingewiesen worden.

Seubersdorf i. d. OPf., den 04.11.2021

.....  
Eduard Meier  
Erster Bürgermeister

## **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

Sondergebiet „Photovoltaikanlage und Erdaushubdeponie Eichenhofen – Erweiterung und  
Rekultivierung“

Gemeinde Seubersdorf, Landkreis Neumarkt i. d. OPf.

### **Fertigungsdaten:**

Vorentwurf vom 09.11.2020

Entwurf vom 12.04.2021

Seubersdorf i. d. OPf., den 16.07.2021



### **Entwurfsverfasser:**

Regensburg, den 15.07.2021



.....  
Eduard Meier, Erster Bürgermeister  
Gemeinde Seubersdorf i.d. OPf.  
Schulstraße 4  
92358 Seubersdorf

.....  
TAUW GmbH  
Im Gewerbepark A 48  
93059 Regensburg