



Zeichnerische Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Baugrenze für Turm/Mast
 - Sondergebiet für Windkraftnutzung
 - Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Land- und forstwirtschaftlicher Weg
 - Erhaltungsgebot Wald
- 1H=229,50 m Abstandsfläche 1H in Metern
OK 229,5 m maximal zulässige Oberkante Rotor in Metern
UK 88,50m maximal zulässige Unterkante Rotor in Metern
maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen in Quadratmetern
GR.500 m² maximal zulässige Grundfläche für Nebenanlagen in Quadratmetern
GR.6.500 m²
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen
 - Nummerierung Ausgleichsfläche
 - Standortgerechte Laubwoldaufforstung
 - Entwicklung einer Magerwiese bzw. eines Magerrasens
 - Anlage einer Streubstwiese

Zeichnerische Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- bestehender Weg
- bestehende Flurnummer 1858
- Gemeindegrenze
- Höhenlinien

Verfahrensvermerke

- A) Der Marktgemeinderat Neubrunn hat in der Sitzung vom 07.02.2017 und erneut am 17.06.2020, die Aufstellung des Bebauungsplans "Windkraft Luft/Forstgrund/Linke-Sohle" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.**
- B) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes "Windkraft Luft/Forstgrund/Linke-Sohle" in der Fassung vom 17.06.2020 hat in der Zeit vom 25.06.2020 bis 21.08.2020 stattgefunden.**
- C) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes "Windkraft Luft/Forstgrund/Linke-Sohle" in der Fassung vom 17.06.2020 hat in der Zeit vom 25.06.2020 bis einschl. 21.08.2020 stattgefunden.**
- D) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.06.2022 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentliche Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.12.2022 bis 19.01.2023 beteiligt.**
- E) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.06.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.12.2022 bis 19.01.2023 öffentlich ausgelegt.**
- F) Der Marktgemeinderat Neubrunn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.03.2023 den Bebauungsplan "Windkraft Luft/Forstgrund/Linke-Sohle" in der Fassung vom 08.03.2023 als Satzung beschlossen.**

Neubrunn, den

(Menig, 1. Bürgermeister)

Ausgefertigt:

Neubrunn, den

(Menig 1. Bürgermeister)

Der Bebauungsplan "Windkraft Luft/Forstgrund/Linke-Sohle" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten

Neubrunn, den

(Menig 1. Bürgermeister)

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

- 1. Art der baulichen Nutzung**
Festgesetzt wird ein Sondergebiet (SO) nach § 11 Abs. 2 BauNVO (in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)) für Windkraftnutzung.
Im Sondergebiet sind neben der Windkraftanlage folgende Nebenanlagen und Nebenfunktionen zulässig:
- Kranseilflächen und Heilkräutergarten
- Trafostationen
Diese Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
Die Festsetzung gilt nur für die Windkraftanlage.
Die Oberkante der Rotor Spitze darf maximal 229,5 m über dem natürlichen Gelände liegen. Die Unterkante der Rotor Spitze muss mindestens 88,5 m über dem natürlichen Gelände liegen. Auf der festgesetzten Grundfläche werden Kranseilflächen und Heilkräutergarten angedeutet, nicht jedoch die Lagerflächen.
- 3. Abstandsflächen**
Abweichend von Art. 6 BayBO beträgt das Maß der Tiefe der Abstandsflächen für die Windenergieanlagen 0,25 H, jedoch mindestens die vom Rotor überstrichene Fläche.

OK 229,5 m
UK 88,5 m

18,5 m
Skizze zur Erläuterung der Festsetzung zu Baugrenze und Höhen
- 4. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)**
Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Prüfung der Vorhabenbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.
4.1 CEF-Maßnahmen speziell für höhlenbewohnende Fledermaus- und Vogelarten
Das Anbringen von Fledermaus- und Vogelkästen in angrenzenden Waldbeständen, die im Besitz des Marktes Neubrunn sind, wird als unterstützende Maßnahme durchgeführt (15 Fledermauskästen plus fünf Vogelkästen (s.ä. Eulenkästen)).
Die Maßnahme wird rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn, spätestens zum ausgehenden Winterhalbjahr vor Baubeginn, durchgeführt und bis zum Ende der Betriebszeit vorgehalten.
Da viele der (potenziell) betroffenen Arten als Alternative zu natürlichen Höhlen, Spalten etc. gerne künstliche Quartiere beziehen, wird hiermit die Zeit, in der ein Aufbau von strukturellen Altholzbeständen Wirkung zeigt, überbrückt (Halbbarkeit der Kästen bis zu ca. 20 Jahre). Außerdem stehen durch diese Maßnahme unmittelbare Ersatzquartiere für die (potenziell) betroffenen Arten zur Verfügung. Aufgrund des verschiedenen Charakters der aufgefundenen (potenziellen) Quartiere sollten dabei verschiedene Kästertypen zum Einsatz kommen, die fachkundig in benachbarten Waldbeständen aufzuhängen sind. Die Akzeptanz der künstlichen Nistkästen und Fledermauskästen wird durch ein regelmäßiges Monitoring überprüft, um ggf. Standorte optimieren zu können. Hierzu erfolgt eine regelmäßige fachkundige Kontrolle der Kästen. Das Ergebnis der Kontrollen ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.
Weiterhin ist das Merkblatt „Baumquartiere Fledermaus“ zu beachten.
- 5. Ausgleichsflächen**
5.1 Zuordnung der Ausgleichsflächen
Die als Ausgleichsflächen vorgesehenen Flächen
- auf Fl.Nr. 1607 der Gemarkung Böttighem mit einer Teilfläche von 8.975 m² (Ausgleichsfläche A1) und
- auf Fl.Nr. 6470 der Gemarkung Neubrunn mit einer Teilfläche von 9.959 m² (Ausgleichsfläche A2)
werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und diesem Bebauungsplan zugeordnet.
5.2 Zeitlicher Ablauf und Vollzug
Die Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Errichtung der Windkraftanlage umzusetzen und für die Dauer der Betriebszeit der Anlage fachgerecht zu pflegen. Die Verpflichtung zur Pflege und Erhalt der Begrünungsmaßnahmen ist auf den Zeitraum des Betriebs der Windkraftanlage beschränkt und endet mit dem Abschluss des Rückbaus.
5.3 Vorgesehene Maßnahmen
Auf der Ausgleichsfläche A1 wird auf 8.975 m² eine standortgerechte Laubwoldaufforstung mit standortheimischen Laubbäumen und auf 600 m² im Nordwesten am höchsten Punkt des Flurstücks eine Magerwiese bzw. ein Magerrasen durch Ansaat einer gebietsheimischen Magerrasenmischung angelegt.
Auf der Ausgleichsfläche A2 wird auf 3.865 m² eine standortgerechte Laubwoldaufforstung mit standortheimischen Laubbäumen und auf 6.094 m² eine Streubstwiese durch Einsatz einer gebietsheimischen Landschaftsraumenmischung mit Kräutern und die Pflanzung von regionaltypischen Obstbaumarten sowie Wildobstbäumen (jeweils als Hochstämmen) geschaffen. Die Fläche wird ein- bis zweimal jährlich gemäht (erste Mahd ab dem 15.06., zweite Mahd (falls erforderlich) frühestens sechs Wochen nach der ersten Mahd, jeweils mit Abtransport des Mahlgutes). Auf Düngung und Pflanzenschutz ist zu verzichten.
5.4 Sukzessionsflächen
Die vorübergehend in Anspruch genommenen Flächen des Sondergebietes Windkraft werden innerhalb eines Jahres nach Errichtung der Windkraftanlage renaturiert und der weiteren Sukzession überlassen.
- 6. Artenschutzrechtliche Festsetzungen**
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Tatbestände werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:
6.1 Gehölzrückschnitt/Baumfällungen/Rodungen im Winter (Spätherbst (V 1))
Einschnitt von Gehölzbeständen im Geltungsbereich ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungszeit potenziell betroffener Arten (Frühjahr/Sommer) und außerhalb der Zeit der Winterruhe/Entzweigung im Eingriffsbereich winterschlafender Fledermaus, Amphibien und Haselmause ausschließlich im Sommer vor Beginn der Frostperiode (Mitte September bis ca. Ende Oktober).
Eingriffe in den Wurzelstock in Gebieten mit Haselmauskvorkommen sind nur im Zeitraum vom 15.04. bis 30.09. durchzuführen.
Nach Sonderabsprachen mit ForstUNB sind Baumfällungen im Laub-/Mischwald auch im Zeitraum Mitte September bis 28. Februar möglich.
6.2 Zeitlich beschränkte Mahd von Schotterflächen (V 2)
Eine etwaige Mahd von Schotterflächen im Geltungsbereich erfolgt nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar.
6.3 Abschaltregelung (V 3)
Wird im Zuge des immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens abschließend festgelegt.
6.4 Wegebefestigung (V 4)
Eine Vollverfestigung (z.B. Asphalt, Beton) der Zufahrtswegs und Aufstellflächen im Geltungsbereich ist nicht zulässig. Zulässig ist eine Teilverfestigung (z.B. Schotterlag).
Die etwaige Teilverfestigung im Wald und/oder am Waldrand ist im Zeitraum 1. November bis 31. März außerhalb der Fortpflanzungszeit von Gelbbauchunken durchzuführen (Gelbbauchunken nutzen u.a. Radspuren auf Waldwegen etc. zur Fortpflanzung).
Sollte die Einhaltung dieses Zeitraums nicht möglich sein, so sind die betroffenen Bereiche auf das Vorkommen von Gelbbauchunken zu prüfen und dies zu dokumentieren. Die Kontrolle ist durch eine autorisierte Person (z.B. Biologin) durchzuführen. Die Ergebnisse der Prüfung sind der unteren Naturschutzbehörde vor Maßnahmenbeginn vorzulegen, um das weitere Vorgehen zu besprechen.

Textliche Hinweise

- 1. Denkmalschutz**
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
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. Vermeidungsmaßnahmen
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Tatbestände werden weiterhin folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen:
2.1 Unterirdische Ableitung des Stroms (V 4)
Die Ab-Zuleitung des Stroms erfolgt unterirdisch, um keine Anreizstellen für Großvögel im Bereich der WEA zu schaffen und Kollisionen/Stromschlag an Elektroanlagen zu verhindern.
3. Notwendige Genehmigungen
Für Anlagen zur Nutzung von Windenergie mit einer Gesamthöhe von mehr als 50 m und weniger als 20 Windkraftanlagen besteht die Notwendigkeit einer immissionschutzrechtlichen Genehmigung gemäß der 4. BImSchV Nr. 1.6.2.
Eine schriftliche Zustimmung durch das Luftamt Nordbayern muss im immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren erteilt werden.

Markt Neubrunn Bebauungsplan "Windkraft Luft/Forstgrund/Linke-Sohle"

Stand 08.03.2023

M: 1 : 1 000

Miriam Glanz Landschaftsarchitektin	Datum	Name	
bearbeitet	3/2023	M.Glanz	A2 8:50 B:Plan.03_2023
gezeichnet	3/2023	M.Glanz	Layout: Bebauungsplan 1_1000
geprüft			Änderung:

Am Wiesoldorferstr. 23
97718 Leudershausen
Tel. 09771 - 9878
Fax 09771 - 582

© Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung