



**PRÄAMBEL**

Der Markt Diethenhofen erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), diesen Bebauungsplan als Satzung.

Kartgrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

**A. Festsetzungen durch Planzeichen**

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 11 BauNVO)**
    - SO Sonstiges Sondergebiet 1 und 2, Zweckbestimmung Windenergie
    - SO<sub>2</sub> Sonstiges Sondergebiet 3, Zweckbestimmung Windenergie mit Land- und Forstwirtschaft
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)**
    - Baugrenze
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**
    - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
    - W Öffentlicher Feld- und Waldweg
    - Z Private Zufahrt zur Windenergieanlage
  - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB)**

siehe Maßnahmenplan zur externen Ausgleichsfläche unten
  - Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
    - 220-kV-Freileitung Ludersheim - Aschaffenburg, Ltg. Nr. B48 der TenneT TSO GmbH mit Baubestrahmungszone von beidseits 25 m
    - 163 Maststandort der 220-kV-Freileitung mit Nr. (Hinweis)
  - Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**
    - Fläche für die Landwirtschaft
    - Flächen für Wald
  - Sonstige Planzeichen**
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - Flächen für Nebenanlagen (dauerhaft befestigte Flächen)
    - Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
- Hinweise**
- 77 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
  - 30 Höhen in m ü. NHN
  - Landesschutzgebiet (LSG)

**Externe Ausgleichsfläche (Maßnahmenplan)**  
Teilflächen der Fl.Nr. 281, Gmk. Leonrod; Größe: insg. 17.973 qm)



- Ausgleichsfläche für den Eingriff in den Naturhaushalt (3.455 m²)
  - Ausgleichsfläche für den Eingriff in das Landschaftsbild (14.518 m², entspricht der gemäß Windenergie-Erlass Bayern erforderlichen Ersatzzahlung von 105.545 €)
  - verbleibende Ausgleichsfläche (10.199 m², soll dem Landschaftsbild-Eingriff durch den BP "Sondergebiet Bürgerwindenergie Neuhof - Hirschenuses" zugeordnet werden)
- Festgesetzte Entwicklungsziele/ Maßnahmen**
- Entwicklung von Gras-Kraut-Säumen frischer bis nasser Standorte durch alle 2 Jahre wechselnde Staffelmahd von 50% der Fläche (ab 01.09.) mit Mähgutabfuhr (ohne Düngung u. Pflanzenschutzmittel)
  - Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland durch zweischürige Mahd pro Jahr (ab 01.07.) in den Jahren 1 bis 10, ab dem 11. Jahr einschürige Mahd (ab 01.08.), jeweils mit Mähgutabfuhr (ohne Düngung u. Pflanzenschutzmittel)
  - Ansaat mit Wiesenregiosaatgut für mittlere Standorte
  - Pflanzung von Obsthochstämmen (regionale Sorten); Düngung und Pflanzenschutz für die Bäume in den ersten fünf Jahren zulässig
  - Pflanzung von Bäumen 1. Ordnung (*Quercus robur*, *Prunus avium*)
  - Anlage/Entwicklung von Feldhecken durch Pflanzung von standortgerechten, heimischen Sträuchern in 2 bis 3 Reihen mit Lücken und buchtigen Außenrändern (Pflanzqualität: 2 xv. 60-100cm Höhe). Arten: *Cornus sanguinea*, *Crataegus monogyna*, *Ligustrum vulgare*, *Prunus spinosa*, *Rosa canina*, *Sambucus nigra*, *Viburnum lantana*)

**B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
    - Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)  
Zweckbestimmung Windenergie  
Innerhalb der Sondergebiete (SO<sub>1</sub>) und SO<sub>2</sub> sind ausschließlich Anlagen zur Nutzung der Windenergie (WEA) sowie Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienen, zulässig.  
Innerhalb des Sondergebiets (SO<sub>1</sub>) sind baulichen Anlagen unzulässig (Ausnahmen: Überstreichen der Rotorblätter der beiden WEA, temporäre Montageflächen und Zuwegungen sowie im Zusammenhang mit der 220 kV-Freileitung stehende Baumaßnahmen). Die Flächen innerhalb des SO<sub>2</sub> sind weiterhin ordnungsgemäß land- bzw. forstwirtschaftlich zu bewirtschaften.
    - Gliederung des Baugebiets - Emissionskontingente (§ 1 Abs. 4 BauNVO)  
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L<sub>eq</sub> nach DIN 45691:2006-12 (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V., zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin) weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent L <sub>eq</sub> in dB	
	Tag (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)
Baufeld SO <sub>1</sub>	79,4	73,4
Baufeld SO <sub>2</sub>	79,4	73,4

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
    - Grundfläche (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)  
Die überbaubare Grundfläche für die Fundamente der beiden WEA beträgt max. 1.600 qm, pro Anlage jedoch maximal 800 qm.  
Für Nebenanlagen sind weitere 3.200 qm zulässig (ohne temporär beanspruchte Flächen), pro Anlage jedoch max. 1.600 qm.
    - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
SO<sub>1</sub>: max. Höhe Oberkante Fundament: 385,0 m über NHN  
max. Gesamthöhe der Windenergieanlage: 632,5 m über NHN  
SO<sub>2</sub>: max. Höhe Oberkante Fundament: 388,5 m über NHN  
max. Gesamthöhe der Windenergieanlage: 636,0 m über NHN  
Die Höhenfestsetzung bezieht sich auf die jeweils zulässige WEA. Die max. Gesamthöhe der Windenergieanlage bildet die oberste Spitze des vertikal stehenden Rotorblattes.
  - Baugrenzen und Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 2a BauGB, §§ 14, 22 und 23 BauNVO)**
    - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
Das Fundament der Windenergieanlage muss innerhalb der Baugrenze liegen. Der Rotor darf die Baugrenze überschreiten.

**5. Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)**

- Schattenwurf  
Die beiden WEA sind mit einer Schatten-Null-Abschaltung auszustatten.
- Nachtkennzeichnung  
Die beiden WEA sind mit einer bedarfsgesteuerten Nachtkennzeichnung (BNK-System) auszustatten.
- Rückbau und Folgenutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**
- Nach dauerhafter Nutzungsaufgabe sind die Anlagen zurückzubauen und die Bodenversiegelung zu beseitigen. Im Anschluss sind die Flächen wieder ihrer ursprünglichen Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft zuzuführen.  
(Hinweis: Die Details sind bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren mit der Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.)

**C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen**

- Äußere Gestaltung der Anlagen**  
Die beiden Windenergieanlagen sind in Gestalt, Bauweise des Mastes und der Rotorblätter und ihrer Drehrichtung einheitlich zueinander zu gestalten.
  - Geländeanpassung  
Geländeauffüllungen sind nur zum Höhenausgleich im Bereich der Fundamente sowie der dauerhaft befestigten Nebenanlagen zulässig.
- D. Hinweise**
- Schallschutz  
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).  
Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.
  - Sicherung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen  
Ergänzend zu den festgesetzten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind weitere Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen erforderlich, damit die Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG nicht berührt werden. Diese sind dem Kapitel „Artenschutz“ in der Begründung zum Bebauungsplan sowie den Tabellen 2 und 3 auf den Seiten 7-9 der saP vom Büro NATURGUTACHTER vom 22.12.2021 zu entnehmen.  
Die ordnungsgemäße Durchführung der in den Tabellen 2 und 3 der saP genannten erforderlichen Vorkehrungen zum Artenschutz (M1- M15) wird durch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB zwischen dem Markt Diethenhofen und dem Projektträger gesichert.

- Abstandsflächen  
Die Tiefe der Abstandsflächen für die WEA wird gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO mit 0,2992 H (H = Gesamthöhe der Anlage) festgesetzt.
- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)  
Dauerhaft befestigte Nebenanlagen (Kranstellflächen) sind mit Ausnahme der Zuwegungen nur innerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Nebenanlagen zulässig. Die Errichtung von Gebäuden ist hierbei ausgeschlossen. Weitere Nebenanlagen (Kranauflieger, Blattlager, Montageflächen etc.) sind mit Ausnahme der Zuwegungen nur temporär für die Bauphase zulässig.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs.3 i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB)**
  - Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
    - Die Baufeldfreimachung für die WEA, Kranstellflächen und Wegebau sind nur außerhalb der Vogelschutzzeit zwischen 01.10. und 28.02. durchzuführen.  
(Hinweis: bzgl. zulässigen Abweichungen siehe Maßnahme M1 in Tabelle 2 auf S. 7 der saP).
    - Die im Bereich des Fundamentes der WEA aus statischen Gründen zu begründende Fläche ist als höherwüchsige ruderaler Gras-Krautflur zu entwickeln. Diese darf nur im ausgehenden Winter, im 3-5-jährigen Pflegerhythmus gemäht bzw. umgebrochen werden. Nicht baulich in Anspruch genommene bzw. rückgebaute Flächen innerhalb der SO<sub>1</sub> und SO<sub>2</sub> sind entsprechend der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu bewirtschaften.
    - Die Flügelenden der Rotoren sind farblich zu markieren.
    - Für den Turm der Windenergieanlage sind eine Spannbetonkonstruktion bzw. Stahlrohrsegmente zu verwenden.
    - Die Beleuchtungen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Für mögliche Mastumfeldbeleuchtungen sind ausschließlich insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden (streulichtarm, staubdicht und keine UV-Anteile).
- Externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen im Sinne § 1a Abs.3 i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB  
Dem Eingriff durch die Planung wird eine 17.973 qm große Teilfläche der Fl.Nr. 281, Gemarkung Leonrod, als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Davon wird eine 3.455 qm große Teilfläche dem Eingriff in den Naturhaushalt und eine 14.518 qm große Teilfläche dem Eingriff in das Landschaftsbild zugeordnet.  
(Hinweis: Die Ausgleichsfläche für das Landschaftsbild wird dabei aus der berechneten Summe der Ersatzzahlung gemäß Windenergie-Erlass Bayern hergestellt und gepflegt.)  
Entwicklungsziel für die dem Eingriff in den Naturhaushalt zugeordnete Teilfläche sind gewässerbegleitende Gras-Krautfluren frischer bis nasser Standorte (die festgesetzten Maßnahmen sind dem Maßnahmenplan zu entnehmen).  
Entwicklungsziel für die dem Eingriff in das Landschaftsbild zugeordnete Teilfläche sind mit großen Laubbäumen, Obstbäumen und einzelnen Heckenabschnitten bestandene, artenreiche Extensivwiesen (die festgesetzten Maßnahmen sind dem Maßnahmenplan zu entnehmen).
- Befestigung von Nebenanlagen und privaten Zufahrten zur Windenergieanlage  
Die dauerhaft befestigten Nebenanlagen einschließlich Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Weise (Schotter) herzustellen, temporär benötigte Nebenanlagen sind ordnungsgemäß rückzubauen.

- Denkmalpflege  
Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem BayDSchG unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.
- Vorsorgender Bodenschutz:  
Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.  
Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.  
Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.  
Bodenauffüllung größer als 500 m³ bzw. mit einer Höher größer als 2 m bedürfen einer Genehmigung durch das Landratsamt.  
Die Versiegelung von Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.

- VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES**
- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 42 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 42 in der fBfassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 42 in der Fassung vom ..... hat durch Auslage in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 42 in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 42 in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.  
Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.
  - Der Markt hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 42 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- (Siegel) Markt Diethenhofen den .....
- .....  
Rainer Erdel  
Erster Bürgermeister
- (Siegel) Markt Diethenhofen den .....
- .....  
Rainer Erdel  
Erster Bürgermeister
- (Siegel) Markt Diethenhofen den .....
- .....  
Rainer Erdel  
Erster Bürgermeister



Kartgrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Entwurf

**Markt Diethenhofen**  
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 42  
"Sondergebiet Windenergie HERSPERSDORF"

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: cz / jk  
datum: 31.05.2022 ergänzt:

**TEAM 4 Bauernschnitt** • **Wehner**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99  
www.team4-planung.de info@team4-planung.de