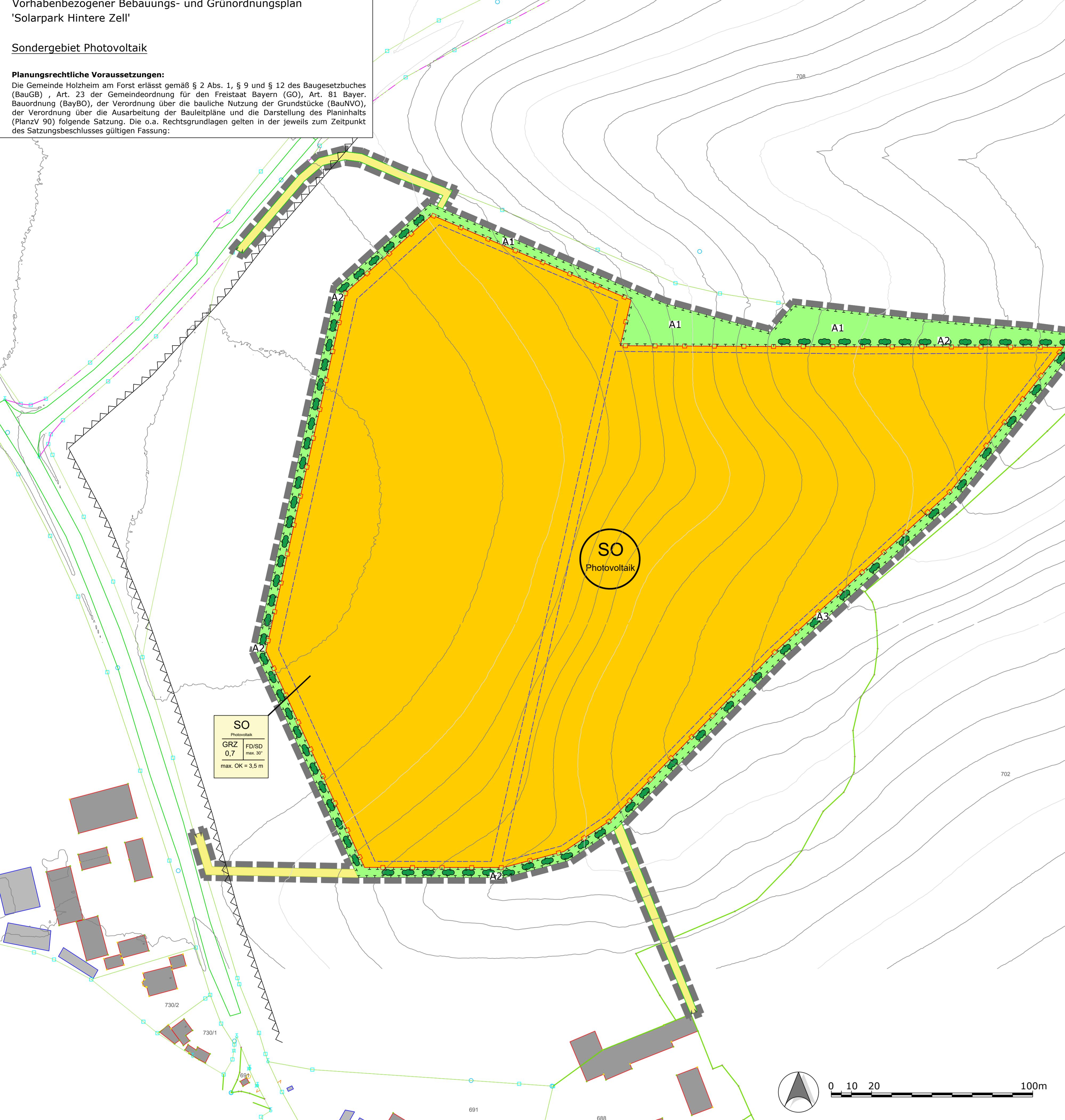


Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan 'Solarpark Hintere Zell'

Sondergebiet Photovoltaik

Planungsrechtliche Voraussetzungen:
Die Gemeindeverordnung für den Sonderbereich ist gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 2 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 Bayer Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanfrV 90) folgende Satzung. Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:



1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 705 (TF) und 707 (TF) Gmkp. Bubach am Forst.
Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets unmittelbar dienende Nebenanlagen wie technische Einrichtungen zur Erzeugung, Umwandlung, Speicherung und Abgabe von elektrischer Energie.

1.2 Entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.3 Rübbau
Nach Ende der Nutzung als Photovoltaikanlage sind die Flächen in ihren Zustand zurückzuerstellen. Alle technischen Anlagen, Wege, Einfriedungen und Gebäude sind vollumfänglich aus allen Fundamenten sind abzubauen. Als Folgenutzung gilt wieder - entsprechend dem Ausgangszustand vor dieser Sondernutzung - die planungsrechtliche Situation als landwirtschaftliche Nutzfläche.

Entsprechend gilt, falls die Nutzung der Photovoltaikanlage zu einem früheren Zeitpunkt entfallen sollte.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundfläche
Als Grundflächenzahl wird 0,7 festgesetzt. Maßgeblich für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die umränderte Fläche. Als Grundfläche wird die Grundfläche der Gebäude sowie die senkrechte Projektion der Module auf die Geländeoberfläche gerechnet.
Die Vollversiegelung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Die Grundfläche für Nebengebäude darf insgesamt max. 200 m² betragen.
Die Modulfläsen sind mit Ramms- oder Schraubfundamenten aus Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsoorientierte Fundamente (Punkt- oder Streifenfundamente) eingesetzt werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die maximal zulässige Höhe der Module einschließlich Tragkonstruktion, gemessen zwischen dem Planungsgelände und der Oberkante Module, beträgt 3,5 m. Die Unterkante muss mindestens 0,80 m über dem geplanten Gelände liegen.

- Die maximal zulässige Höhe der Gebäude, gemessen zwischen Planungsgelände und Oberkante Gebäude, beträgt 3,50 m.
2.3 Es gelten die Abstandsflächen lt. BayBO.

2.4 wasserempfindliche Anlagenenteile sind im Bereich von Hochpunkt-ten oder im Bezug zum Geländeneu, um min. 30 cm über Planungsgelände erhöht zu errichten.

3. Baugrenze
Die überbaute Fläche für Photovoltaikmodule und Gebäude sowie alle Nebengebäude werden durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

4. Gestaltung baulicher Anlagen
4.1 Dachabbildung
Für alle Gebäude werden Flach- oder Satteldächer mit maximal 30° Neigung festgesetzt. Dacheindeckungen in Metall sind nur in matter und beschichteter Ausführung zulässig. Als Farbe ist naturrot, rotbraun, grün, grau oder braun in gedeckten Nuancen zu wählen. Alternativ ist eine extensive Dachbegrünung zulässig.

4.2 Fassaden
Durchbreche, Lüftungsöffnungen und dergleichen müssen siedlungsabgewandt angeordnet werden. Als Fassadenfarbe ist grün, grau, braun oder weiß in gedeckten Nuancen zulässig.

4.3 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Fläche von 5 m² an der Einfriedung im Zufahrtsbereich zulässig. Fahnenmasten und elektrische Wechselwerbeanlagen sind nicht zulässig.

4.4 Modulreihen
Der Abstand zwischen den Modulreihen muss mindestens 2,5 m betragen.

7.2 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sicherer Ausführung (Schotterrasen) herzustellen, so dass das Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann.

7.3 Das von den Modulen abfließende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig.

7.4 Sollte oberflächennahes Grundwasser angetroffen werden, ist bei Gründung im Grundwasserbereich (gesättigte Zone oder Grundwasserschwankungsbereich) auf verzinkte Stahlprofile zu verzichten oder eine geeignete Beschichtung zur Minimierung von Auswaschungen zu verwenden.

7.5 Die Reinigung der Modulflächen hat ohne chemische Reinigungsmittel zu erfolgen.

7.6 Die Einhaltung der wasserrechtlichen Vorgaben (§ 8, § 9, § 49 WHG) ist bei jeder Grundwasserberührung zwingend erforderlich.

7.7 Sollte oberflächennahes Grundwasser angetroffen werden, ist bei Gründung im Grundwasserbereich (gesättigte Zone oder Grundwasserschwankungsbereich) auf verzinkte Stahlprofile zu verzichten oder eine geeignete Beschichtung zur Minimierung von Auswaschungen zu verwenden.

8. Landschaftspflege/Grünordnung

8.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Es sind Ausgleichsmaßnahmen (A1-A3) sowie eine Vermeidungsmaßnahme (V1) vorgesehen.
Der ökologische Ausgleichsbedarf wurde gemäß des Leitfadens 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsfreiung in der Bauleitplanung' (2021) in Verbindung mit dem Schreiben des Bayerisches STMB zu Freiflächen-PV-Anlagen vom 10.12.2021 ermittelt.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Baubeginn durchzuführen. Folgende Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen sind festgesetzt (siehe dazu auch Vorhaben- und Erschließungsplan):

8.1.1 Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Eingriffen zugeordnet.

Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen durchzuführen:
- A1: Entwicklung einer Staudenfurz

Die Fläche zwischen Hecke und den angrenzenden Flächen in den als A1 gekennzeichneten Bereichen ist als Staudenfurz zu entwickeln. Der Raum ist alle zwei Jahre im Herbst zu mähen und das Mahdut abzufahren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.

- A2: Flächenengrünung mit Heckepflanzung

Die internen Ausgleichsflächen sind in den dargestellten Bereichen mit einer Hecke aus heimischen Sträuchern zu versetzen. Die Anlage der Hecke ist mit der Errichtung der Anlage, spätestens bei Beginn der darauf folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Angaben zu den zu verwendenden Gehölzen, Qualitäten und Pflanzabständen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflanzen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

- A3: Flächenengrünung mit lockeren Hecken und Gehölzgruppen

Die internen Ausgleichsflächen sind in den dargestellten Bereichen mit einzelnen Gehölzgruppen und Hecken aus niedrigwüchsigen, heimischen Sträuchern zu versetzen. Die Gehölze sind nur auf 60-70 % der Fläche anzupflanzen und sicherzustellen, dass Lücken erhalten bleiben. Eine Anlage der Hecke ist mit der Errichtung der Anlage, spätestens bei Beginn der darauf folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Angaben zu den zu verwendenden Gehölzen, Qualitäten und Pflanzabständen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflanzen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

8.2 Pflege der Anlage

Die Sondergebietsfläche ist als Grundstück zu entwickeln. Der Aufwuchs ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen und das Mahdut abzufahren. Etwa drei Viertel der Fläche wird zweischichtig (erster Schnitt ab 01. Juli, zweiter Schnitt ab 15. August) gemacht, das verbleibende Viertel einschlägig (ab 15. August). Die Verteilung der ein- bzw. zweischürigen Telflächen ist jährlich wechselnd anzurichten. Alternativ ist eine Beweidung zulässig.

Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen. Aufkommende Neophyten (Indisches Springkraut, Herculesstaude, Kanadische Goldrute, Japanischer Knotenrich) sind auf der gesamten Fläche frühzeitig zu beseitigen.

8.3 Verwendung von Regio - Saatgut Ursprungsbereich 14 - (Fränkisches Hügelland)

Bei der Ansatz der Grünlandflächen der Ausgleichsfläche ist Regio - Saatgut mit einem Kräuteranteil von mind. 90 % zu verwenden.

8.4 Die Verwendung von chemischen Reinigungsmitteln ist ausgeschlossen.

9. Artenschutz

9.1 Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotsstatbeständen

Maßnahmen zur Vermeidung

M01: Um die Offenheit der Feldflur weiterhin gewährleisten zu können, muss auf Heckepflanzungen im östlichen Bereich verzichtet werden. Als Alternative sollen bevorzugt 3 m breite Altgrasstreifen mit vereinzelten Strauchpflanzungen (Abstand min. 15 m) entlang der Grundstücksgrenze angelegt werden. Diese Streifen sind in einem zweijährigen Rhythmus zu mähen. Das Mahdut muss abtransportiert werden. Der Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

M02: In den Monaten März bis Juni ist eine Vergrünung des Bodenrasters vor und während der Bauphase bei Bautypen zwingend nötig, damit die Vögel im Bereich der Bauphasen keinen Platz für Nahrungsbeschaffung finden. 2 hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten Absperrbändern von ca. 1-2 m Länge innerhalb der eingriffrelevanten Fläche aufgestellt werden. Die Stangen müssen in regelmäßigen Abständen von etwa 25 m aufgestellt werden.

M03: Die unbebauten Flächen der Anlage (Flächen zwischen den Photovoltaikmodulen) sind als extensiv Wiesen oder Weiden (ohne Düngung und Pestizide) zu gestalten. Bei Bautypen mit einer Pflanzdecke ist eine gleichbleibend, arten- und blütenreiche Saatgut einzusetzen.

M04: Bei der Errichtung muss auf die Verwendung heimischer standorttypischer Sträucher, die den beobachteten Gehölzen sind zu verzichten. Als mögliche Sträucher eignen sich hier nicht alzus stark wachsende und beeinträchtigende Gehölze, wie zum Beispiel Heckenrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Eingriffel (Crataegus monogyna) und Zweigriffiger Weißdorn (Crataegus laevigata).

M05: Das biotopkarrierte Feldgehölz im Norden darf in seiner Funktion als Bruthabitat für Heckenbrüter nicht beeinträchtigt werden. Während der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) ist ein 3 m breiter Pufferstreifen einzuhalten. Dieser Streifen darf in diesem Zeitraum weder befahren noch zur Lagerung von Materialien genutzt werden. Zum Schutz dieses Pufferstreifens ist während der Bauarbeiten in den Monaten März bis September ein nicht verrückbarer Bauzaun anzubringen.

M06: Das biotopkarrierte Feldgehölz im Norden darf in seiner Funktion als Bruthabitat für Heckenbrüter nicht beeinträchtigt werden. Während der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) ist ein 3 m breiter Pufferstreifen einzuhalten. Dieser Streifen darf in diesem Zeitraum weder befahren noch zur Lagerung von Materialien genutzt werden. Zum Schutz dieses Pufferstreifens ist während der Bauarbeiten in den Monaten März bis September ein nicht verrückbarer Bauzaun anzubringen.

M07: Das biotopkarrierte Feldgehölz im Norden darf in seiner Funktion als Bruthabitat für Heckenbrüter nicht beeinträchtigt werden. Während der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) ist ein 3 m breiter Pufferstreifen einzuhalten. Dieser Streifen darf in diesem Zeitraum weder befahren noch zur Lagerung von Materialien genutzt werden. Zum Schutz dieses Pufferstreifens ist während der Bauarbeiten in den Monaten März bis September ein nicht verrückbarer Bauzaun anzubringen.

M08: Bei der Errichtung muss auf die Verwendung heimischer standorttypischer Sträucher, die den beobachteten Gehölzen sind zu verzichten. Als mögliche Sträucher eignen sich hier nicht alzus stark wachsende und beeinträchtigende Gehölze, wie zum Beispiel Heckenrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Eingriffel (Crataegus monogyna) und Zweigriffiger Weißdorn (Crataegus laevigata).

M09: Im Zuge der Bauphase ist eine Vergrünung des Bodenrasters erforderlich. Die Anlage der Grünlandflächen ist mit Regio-Saatgut einzusetzen. Die Anlage der Grünlandflächen ist mit Regio-Saatgut einzusetzen. Die Anlage der Grünlandflächen ist mit Regio-Saatgut einzusetzen.

M10: Bei der Errichtung muss auf die Verwendung heimischer standorttypischer Sträucher, die den beobachteten Gehölzen sind zu verzichten. Als mögliche Sträucher eignen sich hier nicht alzus stark wachsende und beeinträchtigende Gehölze, wie zum Beispiel Heckenrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Eingriffel (Crataegus monogyna) und Zweigriffiger Weißdorn (Crataegus laevigata).

M11: Im Zuge der Bauphase ist eine Vergrünung des Bodenrasters erforderlich. Die Anlage der Grünlandflächen ist mit Regio-Saatgut einzusetzen. Die Anlage der Grünlandflächen ist mit Regio-Saatgut einzusetzen.

Hinweise durch Planzeichen:

Höhenlinien Bestandsfläche

Anbauverbotszone Kreisstraße R38 und R15

7.3 Das von den Modulen abfließende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig.

7.4 Sollte oberflächennahes Grundwasser angetroffen werden, ist bei Gründung im Grundwasserbereich (gesättigte Zone oder Grundwasserschwankungsbereich) auf verzinkte Stahlprofile zu verzichten oder eine geeignete Beschichtung zur Minimierung von Auswaschungen zu verwenden.

7.5 Die Reinigung der Modulflächen hat ohne chemische Reinigungsmittel zu erfolgen.

7.6 Die Einhaltung der wasserrechtlichen Vorgaben (§ 8, § 9, § 49 WHG) ist bei jeder Grundwasserberührung zwingend erforderlich.

7.7 Sollte oberflächennahes Grundwasser angetroffen werden, ist bei Gründung im Grundwasserbereich (gesättigte Zone oder Grundwasserschwankungsbereich) auf verzinkte Stahlprofile zu verzichten oder eine geeignete Beschichtung zur Minimierung von Auswaschungen zu verwenden.

8. Landschaftspflege/Grünordnung

8.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Es sind Ausgleichsmaßnahmen (A1-A3) sowie eine Vermeidungsmaßnahme (V1) vorgesehen.
Der ökologische Ausgleichsbedarf wurde gemäß des Leitfadens 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsfreiung in der Bauleitplanung' (2021) in Verbindung mit dem Schreiben des Bayerisches STMB zu Freiflächen-PV-Anlagen vom 10.12.2021 ermittelt.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Baubeginn durchzuführen. Folgende Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen sind festgesetzt (siehe dazu auch Vorhaben- und Erschließungsplan):

8.1.1 Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Eingriffen zugeordnet.

Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen durchzuführen:
- A1: Entwicklung einer Staudenfurz

Die Fläche zwischen Hecke und den angrenzenden Flächen in den als A1 gekennzeichneten Bereichen ist als Staudenfurz zu entwickeln. Der Raum ist alle zwei Jahre im Herbst zu mähen und das Mahdut abzufahren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.

- A2: Flächenengrünung mit Heckepflanzung

Die internen Ausgleichsflächen sind in den dargestellten Bereichen mit einer Hecke aus heimischen Sträuchern zu versetzen. Die Anlage der Hecke ist mit der Errichtung der Anlage, spätestens bei Beginn der darauf folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Angaben zu den zu verwendenden Gehölzen, Qualitäten und Pflanzabständen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflanzen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

- A3: Flächenengrünung mit lockeren Hecken und Gehölzgruppen

Die internen Ausgleichsflächen sind in den dargestellten Bereichen mit einzelnen Gehölzgruppen und Hecken aus niedrigwüchsigen, heimischen Sträuchern zu versetzen. Die Gehölze sind nur auf 60-70 % der Fläche anzupflanzen und sicherzustellen, dass Lücken erhalten bleiben. Eine Anlage der Hecke ist mit der Errichtung der Anlage, spätestens bei Beginn der darauf folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Angaben zu den zu verwendenden Gehöl