Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan 'Solarpark Neuenplos'

Sondergebiet Photovoltaik

Planungsrechtliche Voraussetzungen:
Die Gemeinde Heinersreuth erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung 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 (PlanzV 90) folgende Satzung. Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

B. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

SO Photovoltaik

1.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Auf den Grundstücken Fl.-Nr. 646 (Teilfläche) und 655 (Teilfläche) Gemarkung Cottenbach

Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen und von Anlagen zur Speicherung (inklusive Netzbezug) und Abgabe von elektrischer Energie (BESS) sowie der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienende Nebenanlagen wie technische Einrichtungen zur Erzeugung, Umwandlung 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 Zeitliche Befristung/Rückbau
Die Art der Nutzung für Photovoltaik wird gem. § 9 Abs. 2 BauGB zeitlich befristet: bis 31.12.2061 ist die Anlage wieder zurückzubauen.
Bis Ablauf dieser Frist sind die Flächen in ihren Urzustand zurückzuversetzen. Anlagen und Gebäude sind abzubauen. Als Folgenutzung gilt wieder - entsprechend dem Ausgangszustand vor dieser Sondernutzung - die planungsrechtliche Situation als landwirtschaftliche Nutzfläche.
Entsprechendes gilt, falls die Nutzung der Photovoltaikanlage zu einem früheren Zeitpunkt entfallen sollte. Ein Ende der Nutzung liegt vor, wenn die Anlage dauerhaft außer Betrieb ist oder über einen Zeitraum von mindestens zwölf aufeinanderfolgenden Monaten keine elektrische Energie mehr einspeist.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundfläche

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,60

Maßgeblich für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die umzäunte Fläche. Als Grundfläche wird die Grundfläche der Speicher und sonstiger Nebengebäude 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 Speicher und sonstige Nebengebäude darf maximal 30 m^2 pro Gebäude betragen und insgesamt eine Fläche von 200 m^2 nicht überschreiten. Die Begrenzung der maximalen Grundfläche für Gebäude erfolgt innerhalb der festgesetzten Grundflächenzahl.
Die Modultische sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten aus Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsorientierte Fundamente (Punkt- oder Streifenfundamente) eingesetzt werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die maximal zulässige Höhe der Module einschließlich Tragekonstruktion, gemessen zwischen der Geländeoberkante und der Oberkante Module, beträgt 3,5 m. Die Unterkante muss mindestens 0,80 m über dem Boden liegen.
Die maximal zulässige Höhe der Gebäude, gemessen zwischen Geländeoberkante und Oberkante Gebäude, beträgt 4,0 m.

2.3 Wasserempfindliche Anlagenteile der technischen Nebengebäude und Batteriespeicher sind im Bereich von Hochpunkten oder im Bezug zum Geländeniveau, um min. 30 cm über Planungsgelände erhöht zu errichten.

3. Baugrenze

Die überbaubare Fläche für Photovoltaikmodule und Gebäude werden durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt

4. Gestaltung baulicher Anlagen

4.1 Dachausbildung
Für alle Gebäude werden Flach- oder Satteldächer mit maximal 30° Neigung festgesetzt. Dacheindeckungen in Metall sind nicht zulässig. Als Farbe ist naturrot, rotbraun, grün, grau oder braun in gedeckten Nuancen zu wählen. Alternativ ist eine extensive Dachbegrünung zulässig.

4.2 Fassaden
Durchbrüche, Lüftungsöffnungen und dergleichen müssen siedlungsabgewandt angeordnet werden. Als Material sind naturbelassene Holzverschalungen oder verputzte Fassaden (Fassadenfarbe grün, grau oder braun in gedeckten Nuancen) zulässig. Blechfassaden sind unzulässig.

4.3 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Fläche von je 1 m² an der Einfriedung in den jeweiligen Zufahrtsbereichen zulässig. Fahnenmasten und elektrische Wechselwerbeanlagen sind nicht zulässig.

4.4 Überwachungseinrichtung
Die Photovoltaikanlage darf mit optisch-elektronischen Einrichtungen überwacht werden, sofern keine Anhaltspunkte bestehen, dass schutzwürdige Interessen der Betroffenen überwiegen. Diese Einrichtungen dürfen eine maximale Höhe von 7,0 m haben.

5. Verkehrsflächen

5.1 Private Verkehrsflächen: Die Grundstückszufahrten sind in den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen bis zu einer Breite von 6 m zulässig.

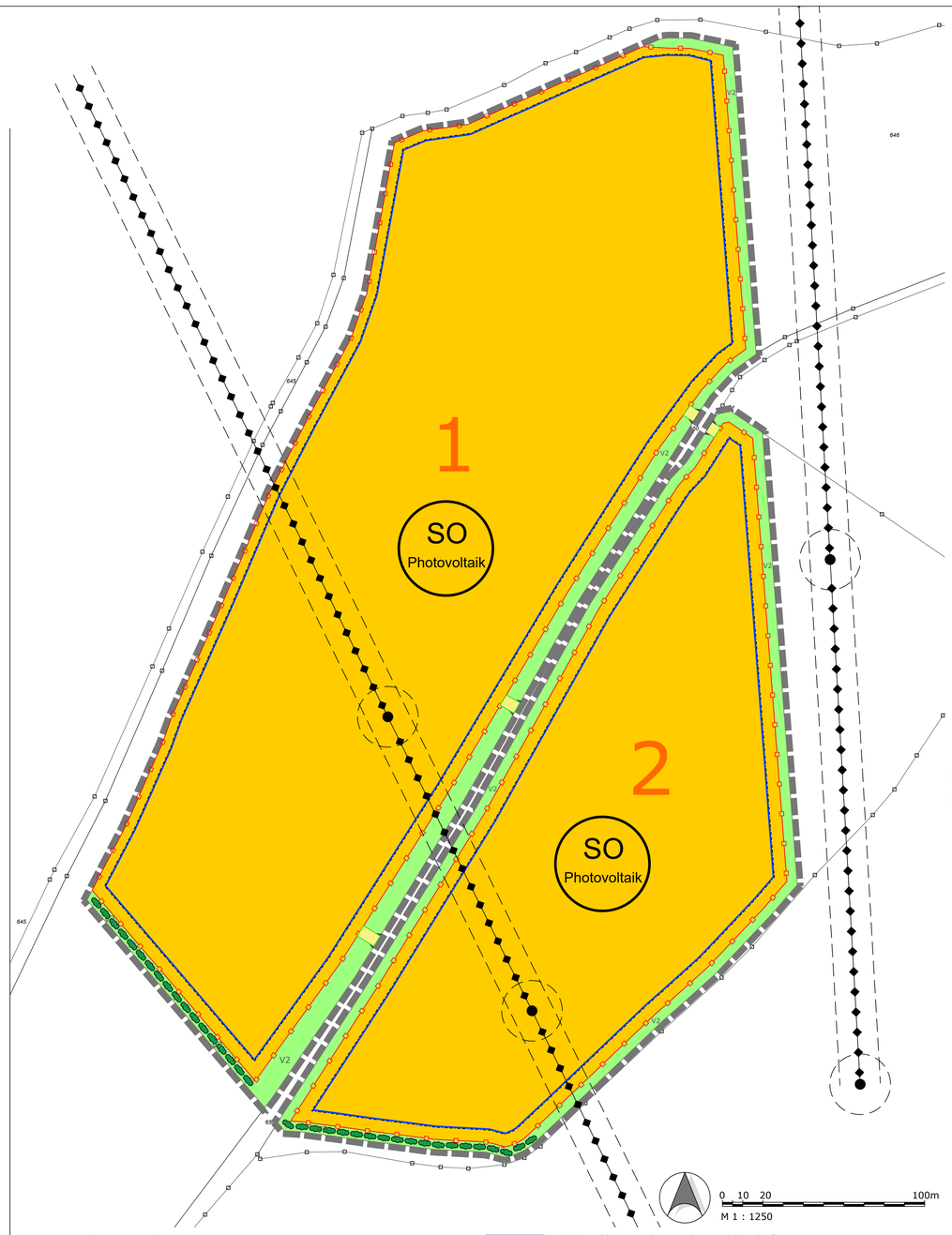
5.2 Einfahrtbereiche des SO-Gebiets

6. Einfriedungen

Einfriedungen sind als Maschendrahtzäune, auch mit Kunststoffummantelung und Übersteigschutz zulässig. Sie dürfen eine Gesamthöhe von 2,20 m über der bestehenden natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten. Durchgehende Betonsockel sind unzulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfosten erlaubt. Die Durchlässigkeit für Kleintiere im Bereich von 15 cm ab der Geländeoberkante muss gewährleistet sein.

7. Geländeoberfläche/Grundwasserschutz

7.1 Das natürliche Geländeniveau darf maximal um 0,50 m im Bereich der Technikgebäude bzw. wo es technisch erforderlich ist, abgegraben oder aufgeschüttet werden. Stützmauern sind unzulässig. Aufschüttungen sind mit inertem Material (Material entsprechend den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung - Ersatzbaustoff) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen.



7.2 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sickerfähiger Ausführung herzustellen, so dass das Niederschlagsabwasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann. Für stärker befahrene Abschnitte der Sondergebietszufahrt können für Bodenbefestigungen auch Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster verwendet werden.

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 mit synthetischen Reinigungsmitteln ist unzulässig.

8. Landschaftspflege/Grünordnung

8.1 Landschaftspflegerische Maßnahmen
Folgende landschaftspflegerische Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Fläche durchzuführen.

Vermeidungsmaßnahmen:

V1 Grünland innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage
Die Sondergebietsfläche ist als Grünland zu entwickeln.
Der Aufwuchs ist ein- bis zweimal jährlich mit einem Balkenmäher zu mähen und das Mahdgut ist abzufahren. Alternativ ist auch eine extensive Beweidung zum Beispiel mit Schafen zulässig. Es sind zwei bis vier Weidegänge durchzuführen. Die Fläche darf nicht vollständig zum gleichen Zeitpunkt beweidet werden.

V2

V2 Entwicklung von Saumstruktur und Staudenflur
Herstellung: Ansaat mit einer arten- und blütenreichen, autochthonen Saatgutmischung des Ursprungsgebiets 12 "Fränkisches Hügelland"
Pflege: Die Flächen werden zunächst einmal im Jahr, nach ausreichender Etablierung (etwa 3 Jahre) alle zwei bis drei Jahre im Herbst abschnittsweise gemäht. Das Mahdgut ist abzufahren.

V3 Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung/Einzelgehölzen
Herstellung: Die Ränder des Geltungsbereiches sind in den als Maßnahme V3 dargestellten Bereichen mit einer zweireihigen Hecke aus heimischen Sträuchern zu versehen.
Dabei sind autochthone Gehölze des Vorkommengebietes 5.2 "Schwäbische und Fränkische Alb" zu verwenden. Angaben zu den Gehölzen, Qualitäten und Pflanzabständen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.
Pflege: Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen. Sollte es zu einem späteren Zeitpunkt Ausfälle geben, sind diese ebenfalls zu ersetzen.

V4 Erhalt von Bestandsgehölzen
Herstellung: Die im Vorhaben- und Erschließungsplan als zu erhaltende Bestandsgehölze gekennzeichneten Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches sind dauerhaft zu erhalten und während der Bauphase vor Beeinträchtigungen zu schützen.
Pflege: Die Gehölze sind dauerhaft zu sichern und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte, heimische Gehölze gleicher Wuchsordnung zu ersetzen.

8.2. Verwendung von Regio - Saatgut
Bei der Ansaat der Grünlandflächen und der Ausgleichsfläche ist Regio - Saatgut mit einem Kräuteranteil von 50 % zu verwenden.

8.3 Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.

9. Artenschutz

9.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (aV)

aV1: Baumaßnahmen sind außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern (Ende September bis Ende Februar) zu beginnen. Baubeginn Anfang März ist nur dann gestattet, wenn geeignete Vergrämungsmaßnahmen, z.B. durch Pfähle mit Flatterband, in Verbindung mit funktionswirksamen CEF-Maßnahmen und eventueller ökologischer Baubegleitung sichergestellt werden, damit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des §44 BNatSchG nicht erfüllt werden.

aV2: Zur Vermeidung von Verletzung und Tötung wandernder Erdkröten ist eine der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zwingend umzusetzen:

M01: Vor Beginn der Wanderungsperiode (Anfang Februar) sind temporäre Amphibienschutzzäune zu errichten. Die Zäune sind während der Wanderungsperiode funktionsfähig zu halten und durch eine ökologische Baubegleitung zu kontrollieren. Anfang Mai sind die Amphibienschutzzäune in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung so zu versetzen, dass rückwandernde Individuen die Vorhabensfläche passieren können und nicht innerhalb später eingezäunter Flächen eingeschlossen werden. Die fachgerechte Ausführung und Funktionsfähigkeit der Zäune sind durch die ökologische Baubegleitung sicherzustellen.

M02: Alternativ zu M01 sind vor Beginn der Wanderungsperiode (Anfang Februar) Amphibienschutzzäune vollständig um die Teilflächen des Sondergebietes zu errichten. Für erforderliche Zufahrten sind die Zäune mit Toren bzw. verschließbaren Durchlässen auszustatten. Nach deren Öffnung sind die Tore unverzüglich wieder zu schließen, sodass die Funktion der Amphibienschutzzäune dauerhaft gewährleistet bleibt. Die fachgerechte Ausführung und Funktionsfähigkeit der Zäune sind durch eine ökologische Baubegleitung zu kontrollieren. Die Zäune sind nach Abschluss der Wanderungsperiode, spätestens Ende August, zurückzubauen.

9.2 Es sind Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) zum Ausgleich der 3 betroffenen Feldlerchenreviere umzusetzen. Die CEF-Maßnahmen müssen zum Zeitpunkt des Eingriffs wirksam sein und die ökologische Funktion der Fotpflanzungs- bzw. Ruhestätte wahren.

10. Immissionsschutz

10.1 Von den Modulen darf keine störende Blendwirkung ausgehen. Verkehrsteilnehmer der Gemeindeverbindungsstraße dürfen durch die Module nicht geblendet werden. Sollte sich nach Inbetriebnahme der Anlage eine Blendwirkung herausstellen, ist eine Abschirmung anzubringen. Diese kann entweder in Form von entsprechend dimensionierten Gehölzpflanzungen oder baulichen Maßnahmen am Zaun ausgeführt werden. Der Zaun darf dafür in notwendigem Maße am Ort der Blendschutzmaßnahme erhöht werden.

10.2 Die von der Anlage ausgehenden Geräusche, wie tieffrequente vom Transformator abstrahlende Geräusche, oder der Lärm, den Wartungsarbeiten verursachen, müssen bei nächstgelegenen Wohngebäuden die in der TA Lärm genannten Anforderungen erfüllen. Lärmintensive Wartungsarbeiten, wie z.B. Mäharbeiten, sind nur werktags tagsüber, in der Zeit von 7:00 - 20:00 Uhr zulässig.

11. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

11.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes

11.2 Vorhaben- und Erschließungsplan
Entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

C. Hinweise

Planzeichen:

- bestehende Grundstücksgrenzen
- 556 — Flurstücksnummer
- 1,2 — Nummerierung der Teilflächen
- Freileitung mit Schutzzone (10 m beidseitig der Leitungsachse)
- Maststandort mit Freihaltebereich (15 m um Mast)

Textliche Hinweise:

1. Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an Flurwegen entstehen sind diese Schäden durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen.
2. Sollten bei den Bauarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast bekannt werden, sind unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt zu informieren.
3. Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 8 BayDSchG)
4. Für alle Bodenarbeiten gelten die technischen Regeln DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben", DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut" sowie die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten.
5. Der Boden darf nur bei trockenen Bodenverhältnissen befahren werden. Sofern dies nicht möglich ist, sind lastverteilende Maßnahmen (z.B. Nutzung von Bodenschutzmatten) gemäß DIN 19639 vor-zusehen.
6. Baustelleneinrichtungsflächen sowie Lagerflächen innerhalb des Plangebiets sind bevorzugt auf bereits versiegelten bzw. verdichteten Flächen einzurichten. Bauflächen, die im Verlauf des Vorhabens vollständig versiegelt werden, sind ebenfalls als Baustelleneinrichtungsfläche heranzuziehen, um somit eine Beeinträchtigung umliegender Böden zu vermeiden bzw. zu minimieren. Zusätzlich dazu sind die möglichen Erschließungswege bodenschonend, wenn möglich ausschließlich mit Kettenfahrzeugen, befahren werden.

D. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans 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 für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der vom Gemeinderat am ..... gebilligten 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 in der vom Gemeinderat am ..... gebilligten Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Heinersreuth hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Heinersreuth, den .....

.....
1. Bürgermeisterin Simone Kirschner

7. Ausgefertigt

Heinersreuth, den .....

.....
1. Bürgermeisterin Simone Kirschner

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. 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 wird hingewiesen.

Heinersreuth, den .....

.....
1. Bürgermeisterin Simone Kirschner

Für die Planung:
Sulzbach-Rosenberg, den .....

.....
NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Planblatt 1/2

"Solarpark Neuenplos"

Gemeinde Heinersreuth

Kulmbacher Straße 14, 95500 Heinersreuth
Landkreis Bayreuth

Vorentwurf: 27.10.2026
Entwurf:
Endfassung:

Planverfasser

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner
Partnerschaft mbB
Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: +49(0)9661/1047-0
Mail: info@neidl.de//Homepage: neidl.de