

Stadt Kemnath, Lkr. Tirschenreuth

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„SO Solarpark Höflas“**



Textliche Festsetzungen

Entwurf vom 26.03.2020

Vorhabenträger:



NEW – Neue Energien West eG

Pechhofer Straße 18, 92655 Grafenwöhr
Tel. 09641/92 40 5-0 – Fax. 09641/92 40 5-19

Verfasser:



Architektur- & Ingenieurbüro

SCHULTES GmbH

Am Sauerbrunnen 1 · 92655 Grafenwöhr
Tel. 09641/931920-0 · Fax. 09641/931920-99

Grünordnung:

Susanne Ullmann-Wiesend

Dipl.-Ing. (Univ.) Landschaftsarchitektin
Hauptstraße 15, 95508 Kulmain
Tel. 09642/930-225

Bearbeitung: Sandra Hutzler

Hinweise zum Verfahrensstand sind im nachfolgenden kursiv dargestellt!

Bearbeitungsstand: 30.03.2020

INHALT

A) Präambel

- | | |
|----------------------|---|
| 1. Satzungsbeschluss | 3 |
| 2. Rechtsgrundlagen | 3 |

B) Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- | | |
|---|---|
| 3. Art der baulichen Nutzung | 4 |
| 4. Maß der baulichen Nutzung | 4 |
| 5. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen | 4 |
| 6. Stellplätze | 4 |
| 7. Folgenutzung | 4 |
| 8. Einfriedungen | 5 |
| 9. Auffüllungen und Abgrabungen | 5 |
| 10. Werbeanlagen | 5 |
| 11. Ausgleichsmaßnahmen | 5 |
| 12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 6 |

C) Nachrichtliche Übernahmen

- | | |
|--------------------|---|
| 13. Bodendenkmäler | 7 |
|--------------------|---|

D) Hinweise

- | | |
|-----------------------------|---|
| 14. Schutz des Mutterbodens | 8 |
| 15. Immissionsschutz | 8 |

E) Verfahrensvermerk Bebauungsplan 9

A) Präambel

1. Satzungsbeschluss

Die Stadt Kemnath beschließt auf Basis nachfolgender Rechtsgrundlagen diesen Bebauungsplan als Satzung.

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-I, zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

B) Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

SO	Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Gebiet für die Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien – Sonnenenergie“
----	---

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 –19 BauNVO)

Festgesetzt wird:

GRZ 0,3 Grundflächenzahl, max. 0,3

Die max. zulässige Höhe baulicher Anlagen wird mit max. 3,0 m über vorhandenem Gelände festgesetzt.

5. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Zulässig sind blendarme Solarmodule bis zu einer Bauhöhe von 3,00 m einschließlich Unterkonstruktion sowie dazugehöriger Betriebsgebäude.

Zulässig sind Bauwerke, die zum Betrieb der Anlage benötigt werden.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen.

Die zeichnerisch dargestellten Baugrenzen wirken ober- wie unterirdisch.

Die Gründung der Trägerkonstruktionen hat im unterirdischen Teil so zu erfolgen, dass die in 70 cm Tiefe vorhandene 40 cm mächtige Abdichtungsschicht der Bauschuttdeponie unbeschädigt erhalten bleibt.

6. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Soweit betriebsbedingt Stellplätze erforderlich werden, sind diese einzig in wasserdurchlässiger, geschotterter Ausführung zulässig.

7. Folgenutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb eines halben Jahres ab dem Zeitpunkt der Stilllegung der PV-Anlage ist der komplette Rückbau und die Entsorgung der Anlage mit all Ihren ober- wie unterirdischen Teilen vorzunehmen.

Die Fläche ist wieder in den ursprünglich vorhandenen Zustand zu bringen und der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

Die Verpflichtung zum Ausgleich erlischt mit abgeschlossenem Rückbau der Anlage, bzw. Beendigung des Eingriffs. Ausgleichsmaßnahmen können zu diesem Zeitpunkt wieder entfernt werden.

8. Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Die Einfriedung der Anlage ist mit Industriezaun (Stabgitter) in grauer Farbe und dem Gelände-verlauf folgend herzustellen.

Die Errichtung von Sockeln ist unzulässig. Zwischen Gelände und Zaun ist ein durchgängiger Freiraum von 15 - 25 cm einzuhalten.

Die zulässige max. Höhe der Einfriedung beträgt 2,40 m, gemessen ab Geländeoberkante.

9. Auffüllungen und Abgrabungen (örtliche Bauvorschrift)

Der vorhandene natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten.

10. Werbeanlagen (örtliche Bauvorschrift)

Werbeanlagen sind nur als Info-Tafeln in unbeleuchteter Ausführung zulässig.

Die zulässige Größe wird auf max. 8 m² begrenzt.

Die zulässige Höhe der Werbeanlage wird auf max. 3 m festgesetzt.

11. Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Folgende interne Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb der in der Planzeichnung definierten Einzelflächen A 1, A 2 und A 3 durchzuführen:

Entwicklungsziel:

Eingrünung als Sichtschutzmaßnahme und Strukturanreicherung des Planungsgebietes im Südwesten, Norden und Nordosten durch lückige Heckenpflanzung / Baumhecken mit Saumstrukturen in den Randbereichen (Entwicklungszeit 5-10 Jahre).

Planung:

FREI WACHSENDE LÜCKIGE HECKE / BAUMHECKEN UND SAUMSTRUKTUREN

- Im Südwesten ist eine lückige Hecke (max. Höhe 2,50, Breite Gehölzpflanzung 5 m, Saum 3 m, Gesamtbreite max. 8 m) vorzusehen.
- Pflanzung Hecke / Strauchgruppen lt. Pflanzliste
- Abstand der Reihen 1-1,5 m und der Pflanzen in der Reihe 1,5 m, geschwungenem Rand: 10 % Freifläche / verschiedene Sträucher in Gruppen der gleichen Art zu 5 -10 Stück
- Im Norden und Nordosten sind einzelne Bäume (Salix caprea, Pinus sylvestris) zu pflanzen und ein Saum (min. 3 m Breite) herzustellen (Gesamtbreite max. 12 m).
- Die vorhandenen Fichten sind zu entfernen. Die Wurzelstöcke sind zu belassen.
- Die Eingrünung erfolgt außerhalb der Einzäunung der Eingriffsfläche.
- Gehölze müssen zu Weg- und Nachbargrundstücken einen Abstand von min. 2 m einhalten
- Sicherung der Gehölze gegen Wildverbiss mit einem Zaun (evtl. Hasengitter). Errichtung des Zauns um die Gehölzgruppen, möglichst ohne Freiraum zum Boden.
- Ersatz ausgefallener Pflanzen
- Versatz der bestehenden Baumstümpfe
- Herstellung der extensiven Wiese durch Selbstbegrünung oder durch die Aussaat von regionalem Saatgut (gebietsheimische, blütenreiche Wiesenmischung)
- Strukturanreicherung mit 4 Totholzhaufen aus Starkholz mit mind. 4 m³ je Haufen (so weit geeignet aus dem Rodungsmaterial)

- Strukturanreicherung mit 4 Lesesteinhaufen; jeweils 4 m³ standorttypische Feld- oder Bruchsteine locker aufgeschichtet (unterschiedliche Größen, Kantenlängen ca. 10-15 cm), der Kern der Lesesteinhaufen ist mit Sand auszubilden.
- Das Holzmaterial, das bei Rodungs- und Baumfällungen anfällt, wird zur Strukturanreicherung der südlichen Randbereiche verwendet.
- Erhalt der Gehölzstruktur (insbesondere eine Pappel mit Grünspechthöhle) am Nordrand in ihrer Funktion als Brutlebensraum für Hecken- und Baumbrüter sowie als Leitstruktur für Fledermäuse. Eine Angleichung der Gehölzlinie an die Grundstücksgrenze ist möglich, ohne dass diese Funktionen beeinträchtigt werden. Die Rodung des anzuleichnenden Abschnitts mit dem „Gehölzkick“ ist außerhalb der Brutzeiten vorzunehmen (1. März bis 30. September).
- Erhalt des Zauneidechsenlebensraums in der Nordostecke des Geländes; Schutzmaßnahmen während der Bauphase (Absperrung).
- Erhalt der Versteckstrukturen (Wurzelstöcke) für Reptilien, die Wurzelstöcke sind an den südlichen Radbereichen der Hecke zu verlegen (zwischen den Lücken in der Hecke).
- Die Pflanzungen sind außerhalb der Bauschuttdeponie vorzusehen. Die Pflanzungen sind so auszuführen, dass die Funktionstüchtigkeit des Deponiekörpers der Bauschuttdeponie durch die Wurzeln der Sträucher nicht beeinträchtigt wird.

Pflanzliste Sträucher

Mindest-Pflanzgröße vStr. 60-100

Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche (Wuchshöhe 1 - 2 m)

Rosa canina - Heckenrose (Wuchshöhe 2 - 3 m)

Rosa rubiginosa - Apfelrose (Wuchshöhe 1 - 3 m)

Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere (Wuchshöhe 1 - 2 m)

Crataegus monogyna – Eingriffliger Weißdorn (2 - 6 m)

Pflanzliste Bäume (Norden / Nordosten)

6 Stück Salix caprea – Sal-Weide (Wuchshöhe 5 – 10 m)

6 Stück Pinus sylvestris – Gemeine Kiefer (Wuchshöhe bis 35 m)

Pflege:

- Die Gehölze im Südwesten werden auf der Wuchshöhe von max. 2,50 m gehalten.
- Die Flächen dürfen sich nicht zu geschützten Biotopen entwickeln (lt. Stellungnahme AELF - L2.2-PV-Kemnath-2018 vom 22.02.2018) → klären mit uNB (s. Anhang zur Mail Satz 1 letzter Abschnitt)
- Die Saumstrukturen werden durch die Beweidung mit Schafen freigehalten
- Totholz- und Lesesteinhaufen sind alle 3 Jahre von Bewuchs frei zu stellen
- Der Rückbau der Hecken nach dem Ende des Eingriffs, auch bei der Entwicklung von schützenswerten Biotopen, ist möglich → klären mit uNB

12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen:

Die Maßnahmen sind im Zuge des Eingriffs zwingend umzusetzen.

- Schutz von Lebensräumen vor baubedingten Schädigungen: Arbeitsstreifen werden auf das notwendige Maß begrenzt, um angrenzende Lebensräume nicht zu gefährden. Um Beschädigungen an den Bestandsgehölzen zu vermeiden, werden die dafür notwendigen Abstände markiert. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist keine Rodung zwischen 1. März und 30. September erlaubt.
- Die Vegetationsdecke ist aufrecht zu erhalten bzw. unmittelbar nach der Baumaßnahme wieder herzustellen, um negative Auswirkungen auf den Deponiekörper durch die Ableitung des Regenwassers auszuschließen.

Vermeidungsmaßnahmen laut saP (Hübner 2018):

Die Maßnahmen sind im Zuge des Eingriffs zwingend umzusetzen.

- V1: Errichtung der PV-Anlage außerhalb der Brutzeit von Feld- und Heckenbrütern (1. März bis 30. September).
- V2: Erhalt der Gehölzstruktur (insbesondere eine Pappel mit Grünspechthöhle) am Nordrand in ihrer Funktion als Brutlebensraum für Hecken- und Baumbrüter sowie als Leitstruktur für Fledermäuse. Eine Angleichung der Gehölzlinie an die Grundstücksgrenze ist möglich, ohne dass diese Funktionen beeinträchtigt werden. Die Rodung des anzugleichenden Abschnitts mit dem „Gehölzkick“ ist außerhalb der Brutzeiten vorzunehmen (1. März bis 30. September).
- V3: Erhalt des Zauneidechsenlebensraums in der Nordostecke des Geländes; Schutzmaßnahmen während der Bauphase (Absperrung).
- V4: Erhalt der Versteckstrukturen (Wurzelstöcke) für Reptilien, wobei lokale Verlagerungen möglich und erwünscht sind. Bei baubedingtem Versatz sind die Wurzelstöcke an den südlichen Radbereichen der Hecke zu verlegen (zwischen den Lücken in der Hecke).

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) laut saP (Hübner 2018):

In der saP werden folgende Maßnahmen zur Optimierung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) aufgeführt. Die Durchführung dieser Maßnahmen ist zwingend erforderlich. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt teilweise unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

Extensivierung der Grünlandnutzung zwischen/unter den Modulreihen:

- o extensive Beweidung mit Schafen
- o Sollte eine Beweidung nicht möglich sein, so kann die Fläche auch zweischürig gemäht werden. Dabei ist das Mähgut stets abzufahren. Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Um die Brut der Feldlerche nicht zu gefährden, ist die Eingriffsfläche vom 20. Mai bis 10. Juni und Mitte August bis Ende September zu mähen. Der erste Schnitt im Sommer ist auf die unbedingt erforderlichen Bereiche (zur Vermeidung der Beschattung der Modulreihen) zu beschränken. Dabei ist das Mähwerk auf 10 cm oder höher einzustellen (vermeidet Verluste in der Fauna – Heuschrecken, Reptilien, Amphibien...). Zweitmahd im Herbst, wobei alle mähbaren Bereiche gepflegt werden können. Dabei sind jedoch immer 20 % Altgrasbereiche zu belassen, die dann erst im nächsten Jahr gemäht werden dürfen. Dafür wird dann der Altgrasbereich in einem anderen Bereich belassen.

Optimierung des Geländes als Reptilienlebensraum

- o Versetzung der vorhandenen Wurzelstöcke / Baumstammstücke in besser geeignete Bereiche. Diese befinden sich an den südlichen Randbereichen der nördlichen Hecke. Hierfür ist vorab die Entfernung der Ruderalvegetation durchzuführen (z.B. durch Bodenabschub).
- o zusätzliche Anlage von Lesestein-/Wurzelstockhaufen als Refugialrequisiten für Zauneidechsen zwischen der neu anzulegenden Randeingrünung des Geländes
- o Beseitigung des Lupinenbewuchses auf der Sandfläche in der Nordostecke (Eutrophierung); Belassen des Betonstein-Stapels (Versteckmöglichkeit)

C) Nachrichtliche Übernahmen

13. Bodendenkmäler

Es wird auf die Meldepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

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.

D) Hinweise

14. Schutz des Mutterbodens

„Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.“ [§ 202 BauGB]

15. Immissionsschutz

In der räumlichen Nähe des Geltungsbereichs liegen landwirtschaftliche Nutzflächen, die weiterhin bewirtschaftet werden. Durch die notwendige und ordnungsgemäße Bewirtschaftung kann es zu Staubemissionen, -immissionen und einer Gefährdung der Module durch Steinschlag kommen. Der Staub kann sich auf den Kollektoren niederschlagen. Dieses ist vom Anlagenbetreiber und dessen Rechtsnachfolgern zu dulden.

E) Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 05.02.2018 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 05.02.2018 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der 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 Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Kemnath hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
7. Der Bebauungsplan ist somit am in Kraft getreten.

Textliche Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Verfahrensvermerke, sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan sind Bestandteil der Satzung über den Bebauungsplan „SO Solarpark Höflas“ in der Fassung vom

Kemnath, den

.....
Stadt Kemnath
Nickl, 1. Bürgermeister

(Siegel)