



**03**

# Planungsrechtliche Festsetzungen

zum

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
samt örtlichen Bauvorschriften**

**„Solarpark Vohenstrauß“**

Fassung zur Offenlage

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan samt örtlicher Bauvorschriften „Solarpark Vohenstrauß“

## Projekt-Nr.

1702-5

## Bearbeiter

Dipl.-Ing. D. Walter

Dipl.-Ing. A. Uhlig

## Datum

10.01.2019



## Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

## Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

## Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>1</b>
1. <b>Art der baulichen Nutzung.....</b>	<b>1</b>
2. <b>Maß der baulichen Nutzung.....</b>	<b>1</b>
3. <b>Überbaubare Grundstücksfläche .....</b>	<b>1</b>
4. <b>Nebenanlagen.....</b>	<b>2</b>
5. <b>Verkehrsflächen .....</b>	<b>2</b>
6. <b>Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen.....</b>	<b>2</b>
7. <b>Private Grünflächen .....</b>	<b>2</b>
8. <b>Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....</b>	<b>3</b>
9. <b>Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken.....</b>	<b>4</b>
<b>Hinweise.....</b>	<b>5</b>
1. <b>Bodenschutz, Bodenversiegelung und altlastenrelevante Belange .....</b>	<b>5</b>
2. <b>Rückbau.....</b>	<b>5</b>
3. <b>Bodenfunde und Denkmalschutz.....</b>	<b>5</b>
4. <b>Tierhaltung.....</b>	<b>6</b>
5. <b>Staubemissionen und Steinschlag .....</b>	<b>6</b>
6. <b>Schattenwurf und Sturm-/Windschäden.....</b>	<b>6</b>
7. <b>Schnee-/Eisabwurf von Freileitungen.....</b>	<b>6</b>
8. <b>Blendschutz.....</b>	<b>6</b>

# PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

- (1) Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet (SO nach § 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Solarpark“ festgesetzt. In dem Sondergebiet sind bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie und dazu erforderliche Nebenanlagen insbesondere in Form von Wechselrichtern und Mittelspannungstransformatoren zulässig.
- (2) Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- (1) Die max. zulässige Höhe aller baulichen Anlagen beträgt 3 m über Oberkante des vorhandenen Geländes im Bereich der baulichen Anlage. Maßgeblich für die anzusetzende Höhe bei den Solarmodulen ist hierbei der lotrecht gemessene Abstand zwischen der Geländeoberkante und dem höchsten Punkt der Module im Zustand der Ausrichtung nach Süden.
- (2) Die Solarmodule haben einen Mindestabstand zum Boden von 1,20 cm einzuhalten.
- (3) Die Solarmodule sind in einer Neigung zwischen 15°-25° in Richtung Süden zu errichten.
- (4) Das Sondergebiet darf maximal mit einer GRZ von 0,4 bebaut werden.
- (5) Die Gründung der Solarmodule kann nach Bedarf mit Flach- oder Rammfundamenten erfolgen.

## 3. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

## 4. Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, i.V.m. § 14 BauNVO

- (1) Die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen für die Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung im Sinne des § 14 BauNVO wie z.B. Transformatoren und Übergabestationen ist bis zu einer Fläche von insgesamt max. 50 m<sup>2</sup> je Baufenster auf den Flächen A, D und E sowie bis zu einer Fläche von insgesamt max. 25 m<sup>2</sup> je Baufenster auf den Flächen B und C zulässig. Diese Nebenanlagen dürfen auf der gesamten Grundstücksfläche unter Berücksichtigung der straßenrechtlichen Anbauverbotszonen errichtet werden.
- (2) Die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen für die Tierhaltung, soweit sie für die pflegende Beweidung des Geltungsbereichs erforderlich sind, ist bis zu einer Fläche von max. 50 m<sup>2</sup> je Baufenster zulässig.

## 5. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Als Feuerwehrezufahrt sowie zum Bau und zur Wartung der Solaranlage ist das Errichten von zwei 3,5 m breiten, geschotterten Erschließungsstraßen je Baufenster auf der Sondergebietsfläche zulässig.

Mit Schotter befestigte Zufahrten sind nur im Bereich der Heckendurchbrüche mit dem Eintrag „Zufahrt“ zulässig.

## 6. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur unterirdisch zulässig. Regenwasser und Telekommunikationsleitungen sind von dieser Regelung ausgenommen.

## 7. Private Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- (1) Private Grünflächen sind in der zeichnerischen Darstellung festgelegt. Sie sind als Hecke mit Krautsaum zu entwickeln.
- (2) Der Krautsaum ist einmal jährlich zu mähen, um eine Verbuschung zu unterbinden. Die regelmäßige Pflege der Flächen hat so zu erfolgen, dass das Aussamen eventueller Schadpflanzen und eine damit verbundene Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Nachbarflächen vermieden werden.

## 8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- (1) Die gesamte überbaubare, nicht versiegelte oder geschotterte Fläche ist als artenreiches, standorttypisches, ungedüngtes Dauergrünland zu entwickeln. Hierzu ist nach der Saatbettbereitung mit landwirtschaftlichen Methoden im September bis April eine Ansaat mit Saatgut der Herkunftsregion 19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald / Produktionsraum südost- und ostdeutsches Bergland oder als Wiesendrusch-Mähgutübertragung von geeigneten Spenderflächen vorzunehmen. Im ersten Jahr nach der Ansaat werden 3 bis 4 Schröpfungsschnitte vorgenommen, das Mähgut wird abgefahren. Die anschließende Dauerpflege erfolgt durch extensive Beweidung der Flächen mit rauhfutterfressenden Tierarten ohne Zufütterung auf der Fläche. Als Maß für die Extensität ist die Bestoßdichte bei Standweide so zu steuern, dass ca. 10 % Weiderest verbleibt. Bei Umtriebsweide dürfen die einzelnen Flächen jeweils max. zweimal jährlich mit einem Abstand von mind. 10 Wochen beweidet werden.

Alternativ zur extensiven Beweidung ist zulässig:

2 Mahddurchgänge jährlich im Zeitraum ab Mitte Juni sowie im September. Nach frühestens 10 Jahren kann nach Abstimmung mit einem ökologischen Fachgutachter zu einem einschürigen Mahdregime je zur Hälfte im Juni und September übergegangen werden. Für die Mahd sind kleintierschonende Geräte (Messerbalken, keine Scheiben- oder Kreiselmäherwerke, keine Mulcher) zu verwenden. Das Mähgut ist innerhalb längstens einer Woche von den Flächen zu entfernen.

- (2) Die Anwendung von Pflanzenschutz- oder Düngemitteln sowie von chemischen Mittel zur Reinigung der Anlage ist ausgeschlossen.
- (3) Das von befestigten oder teilbefestigten Flächen ablaufende Niederschlagswasser ist flächig zur Versickerung zu bringen.
- (4) Die Befestigung von Wegen ist nur mit ungebundenen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig.
- (5) Beleuchtungskörper sind nicht zulässig.
- (6) Unbeschichtete Anlagenteile aus Materialien, die Blei, Kupfer oder deren Legierungen enthalten, sind unzulässig. Unbeschichtete verzinkte Materialien dürfen nicht bis in die gesättigte Zone oder den Grundwasserschwankungsbereich hinein reichen.
- (7) Das Befahren der Sondergebietsfläche und der Grünflächen ist nur zu Montage- und Wartungsarbeiten an der Solaranlage, zur Grünlandpflege mit landwirtschaftlichen Geräten und Maschinen sowie für die Feuerwehr zulässig.

- (8) Die Baumaßnahme ist vollständig außerhalb des Vogelbrutzeitraumes durchzuführen, d.h. zwischen dem 1. Oktober bis 28. Februar.

Alternativ ist die Ackerfläche vom Beginn der Vegetationsperiode an (ab dem 1. März) bis zum Baubeginn durch ackerbauliche Maßnahmen (z.B. Pflügen, Grubbern, Scheiben o.ä.) als vegetationsfreie Brache (Schwarzbrache) anzulegen.

## 9. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- (1) In der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Fläche ist eine dreireihige Heckenpflanzung mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern der folgenden Pflanzliste anzulegen:

Mindestpflanzqualität: Heister, Größe 100-150 cm, einmal verpflanzt

Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	Salweide	<i>Salix caprea</i>
Weißdorn	<i>Crataegus spec.</i>	Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>		

- (2) Die Hecke ist durch regelmäßigen Schnitt auf eine maximale Höhe von 2 m zu begrenzen und dauerhaft zu erhalten.
- (3) Im Bereich der Hecken dürfen entsprechend der Festsetzung unter Ziff. 2 auch untergeordnete Nebenanlagen (Transformatoren und Übergabestationen) für die Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung errichtet werden.

# HINWEISE

## 1. Bodenschutz, Bodenversiegelung und altlastenrelevante Belange

Im Bauablauf verdichtete Bereiche sind nach Fertigstellung der Anlage im Bereich der Grünlandentwicklung aufzulockern.

Im Bereich des Bebauungsplans liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen vor. Sollten bei Geländearbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz). Gleichzeitig sind die Arbeiten zu unterbrechen und ggf. bereits angefallener Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bis der Entsorgungsweg des Materials und das weitere Vorgehen geklärt sind. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Es wird auf den schonenden Umgang mit dem Boden hingewiesen. Dazu sind im Bauablauf zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials die DIN 18915 (Schutz Oberboden) und DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) zu berücksichtigen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sind dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in den Untergrund besteht, wasserdurchlässig zu gestalten.

## 2. Rückbau

Bei einer dauerhaften Aufgabe der Nutzung zur Solarenergiegewinnung auf der Fläche sind die baulichen Anlagen zurückzubauen. Der Rückbau ist zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Vohenstrauß im Durchführungsvertrag zu sichern.

## 3. Bodenfunde und Denkmalschutz

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.



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.

#### **4. Tierhaltung**

Nebenanlagen für die Tierhaltung sind nach Anhang 5 der bayerischen Anlagenverordnung VAWS zu errichten.

#### **5. Staubemissionen und Steinschlag**

In der räumlichen Nähe des Geltungsbereichs liegen landwirtschaftliche Nutzflächen, die weiterhin bewirtschaftet werden. Durch die notwendige und ordnungsgemäße Bewirtschaftung kann es zu Staubentwicklung 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.

#### **6. Schattenwurf und Sturm-/Windschäden**

An den Geltungsbereich der Teilfläche E grenzen im Osten und Westen Waldflächen an. Es bestehen Risiken bzgl. Sturm-/Windschäden und es kann Schattenwurf durch den Baumbestand auftreten. Dieses ist vom Anlagenbetreiber und dessen Rechtsnachfolgern zu tolerieren. Die Zufahrtsmöglichkeiten zu den dahinterliegenden Wäldern dürfen sich nicht verschlechtern.

#### **7. Schnee-/Eisabwurf von Freileitungen**

Im Bereich der 20 kV-Freileitung bestehen Risiken für Schäden durch abfallende Eis- und Schneelasten bzw. Tropfschäden. Dieses ist vom Anlagenbetreiber und dessen Rechtsnachfolgern zu dulden.

#### **8. Blendschutz**

Auf Basis einer fachgutachterlichen Einschätzung ist ein ausreichender Blendschutz gegenüber Straßen und Wohngebäuden im Umfeld der Bauflächen sicherzustellen. Bis zur vollen Funktionsfähigkeit der randlichen Heckeneingrünung können zusätzliche Maßnahmen erforderlich sein (z. B. auf den Zaun aufgesetzter Sichtschutz durch Banner o. ä.).