

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Solarpark Scheinfeld - Eckstall"

Sondergebiet Photovoltaik

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

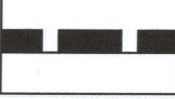
Die Stadt Scheinfeld erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 90) folgende Satzung. Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

A. Planzeichnung



B. Festsetzungen

1. Grenzen



1.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans



1.2 Baugrenze Fläche für Photovoltaikmodule und Gebäude

2. Art der baulichen Nutzung



2.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Auf den Grundstücken Fl.-Nr. 399, 397, 396, 395, 402, 402/1, 402/2, 404 (TF), 405 und 406 (TF), Gmkg. Scheinfeld.

Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen.

2.2 Die Art der Nutzung für Photovoltaik wird gem. § 9 Abs. 2 BauGB zeitlich befristet: bis 31.12.2055 ist die Anlage wieder zurückzubauen.

Bis Ablauf dieser Frist sind die Flächen in ihren Urzustand zurückzusetzen. 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.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Die Versiegelung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Die Modulstützen sind mit Rammfundamenten aus Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsorientierte Fundamente (Punkt- oder Streifenfundamente) eingesetzt werden.

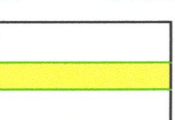
Zusätzlich sind zwölf Gebäude für Trafo- und Wechselrichter und ähnliche Technik sowie ein Gebäude für Pflegeutensilien mit einer Grundfläche von je maximal 4,0 x 3,5 m und einer Wandhöhe von maximal 3 m zulässig.

3.2 Max. Höhe der Module einschl. Tragekonstruktion: 3,00 m. Die Unterkante muss mindestens 0,80 m über dem Boden liegen.

4. Gestaltung baulicher Anlagen

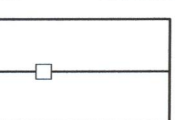
4.1 Für das Trafo- und Wechselrichtergebäude werden Flachdächer festgesetzt. Dachendeckungen in Metall sind nur in matter und beschichteter Ausführung zulässig. Als Farbe ist naturrot, rotbraun oder braun zu wählen. Alternativ ist eine extensive Dachbegrünung zulässig. Gebäude für Pflegeutensilien werden mit Holz ausgeführt. Zulässig ist hier auch ein Satteldach. Durchbrüche, Lüftungsöffnungen und dergleichen müssen siedlungsabgewandt angeordnet werden.

5. Örtliche Verkehrsflächen



5.1 Die Grundstückszufahrten sind in den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen bis zu einer Breite von 5 m zulässig

6. Einfriedungen



6.1 Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 2,20 m über der bestehenden natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten. Durchgehende Betonsöckel sind unzulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfosten erlaubt. Die Unterkante des Zaunes ist entsprechend der Geländetopographie mindestens 20 cm über dem Boden auszuführen. Zu den bestehenden Gehölzstrukturen ist mit der Einfriedung ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten. Wenn die Pflege der Flächen durch eine Beweidung erfolgt, ist der Zaun mindestens für die Dauer der Beweidung wolfsicher zu gestalten.

7. Geländeoberfläche/Grundwasserschutz

7.1 Das bestehende Geländeniveau darf nur im absolut notwendigen Maß verändert werden. Stützmauern sind unzulässig. Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Z.O.-Material entsprechend den Vorgaben der LAGA) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen.

Innerhalb des Mastschutzbereiches (25,00 m im Radius um den Mastmittelpunkt der Gittermaste) dürfen keine Abgrabungen oder sonstige Maßnahmen, die das bestehende Erdniveau verändern, durchgeführt werden.

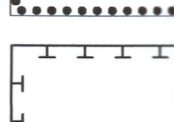
7.2 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sicherer Ausführung (Schotterrasen) herzustellen, so dass das Niederschlagsabwasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann. Für stärker befahrene Abschnitte der Sondergebietszufahrt können für Bodenbefestigungen auch Rosengittersteine oder Rasenfugenpflaster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

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

8. Landschaftspflege/Grünordnung

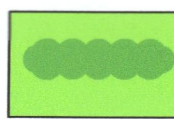


8.1 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen



8.2 Ökologische Ausgleichsfläche: Der Ausgleichsbedarf wurde gemäß des Leitfadens 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ergänzende Fassung', 2003 in Verbindung mit dem Schreiben des Bayerischen StMI zu Freiflächen-Photovoltaikanlagen von 19.11.2009 ermittelt.

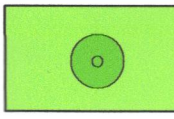
Der notwendige Ausgleich wird auf internen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erbracht. Näheres ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Umweltbericht zu entnehmen.



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

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.

Die Fertigstellung ist bei der Unteren Naturschutzbehörde zu melden und ein Abnahmetermin ist zu vereinbaren. Die Kopien der Lieferscheine der Bepflanzung sowie die Autochthonitätsnachweise sind an die UNB zu übermitteln.



8.4 Anlage einer Streubewiese

Auf der internen Ausgleichsfläche am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes ist eine Streubewiese mit mind. 23 Obstbäumen anzulegen. Der Pflanzabstand zwischen den Obstbäumen muss 10-15 m betragen. Es sind vorrangig alte, regionaltypische Obstsorten zu verwenden, die aus autochthoner Anzucht der Herkunftsregion 5.1 'Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken' stammen. Die Pflanzqualität muss den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung - Landschaftsbau e.V. entsprechen.

Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Die Freiflächen zwischen den Gehölzen verbleiben als magerer Brachen mit vorliegendem, punktuell Oberbodenabtrag, die nur gelegentlich zur Vermeidung von Verbuchung gemäht werden.

8.5 Entwicklung von zahlreichen Kleinststrukturen

Auf den Ausgleichsflächen sind zur Aufwertung der Habitatsfunktion fünf Habitatelemente in Form von Steinriegel, Steinhäufen oder liegenden Baumstämmen anzulegen.

8.6 Pflege innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage

Die Sondergebietsfläche ist als Grünland zu entwickeln. Die Pflege hat bevorzugt durch eine extensive Beweidung zu erfolgen: Zwei bis vier Weidendurchgänge, die Weideweiter dürfen sich nicht dauerhaft auf der PV-Anlage aufhalten, da sonst eine Überweidung zu erwarten ist, die die ökologische Funktionalität einschränkt.

Ansonsten ist der Aufwuchs ein- bis zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzuführen. Etwa drei Viertel der Fläche wird zweischürig (erster Schnitt ab 01. Juli, zweiter Schnitt ab 15. August) gemäht, das verbleibende Viertel einschürig (ab 15. August). Die Verteilung der ein- bzw. zweischürigen Teilflächen ist jährlich wechselnd anzuordnen. Vom vorgegebenen Mähregime sollen immer wieder ca. 10 % der Fläche ausgespart und als Algrasstreifen bis zum nächsten Jahr belassen werden.

Die Mahd erfolgt tagsüber bei hohen bis sehr hohen Temperaturen oder bei Regen und zusätzlich werden die Mähwerke so eingestellt, dass sich die Messer in ca. 10 cm Höhe befinden.

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

8.7. Verwendung von Regio - Saatgut

Bei der Ansaat der Grünlandflächen und der Ausgleichsfläche ist Regio - Saatgut mit einem Kräuteranteil von 30 % zu verwenden.

8.8 Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotsbeständen/ CEF-Maßnahmen.

Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind. Die von der Bebauung freizuhaltende Fläche ist in ihrer Grundausstattung an benötigten Strukturen (Totholz, Steinhäufen, Sonn- und Versteckplätze, Winterquartiere) zu erhalten. Die Fläche darf nicht verkleinert oder anderweitig beeinträchtigt werden.

Bei den Altrassbeständen innerhalb des Habitats sind pro Jahr maximal 50 % der Flächen zu mähen. Dabei muss eine möglichst starke Abwechslung zwischen gemähten und ungemähten Bereichen gegeben sein. Grundsätzlich gilt Mahd frühestens ab Mitte Oktober, kein Mulchen, immer Abfuhr des Mähgutes.

Des weiteren sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Zur Vermeidung einer Anlage von Nestern bodenbrütender Vögel im Baufeld müssen die Erdarbeiten möglichst außerhalb der Vogelbrutzeit beginnen, also vor dem 01. März oder im Herbst ab 01. September. Erfolgt der Bau der PV-Anlage zwischen 01. März und 31. August, ist ab dem 01. Februar bis zum Baubeginn eine Vergrümmung (Aufstellen von Latten mit Flatterbändern) auf der gesamten Fläche durchzuführen. Gehölzrückschnitte sind im Zeitraum ab 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.

- die zu erhaltenden Vegetationsbestände bzw. Ausgleichsflächen (auch an den Geltungsbereich angrenzende Strukturen) sind während der Bauphase vor mechanischen Beschädigungen und Ablagerungen durch Begrenzung des Baufelds auf ein Minimum sowie einfache Abgrenzungen mit Bauzäunen, Bändern oder Pfosten und ähnlichem sowie einer besonderen Einweisung der Baufirma zu schützen. Dies gilt insbesondere in den Bereichen mit dem Lebensraum der Eidechse und des Tagfalters. Diese beiden Abschnitte sind zudem von Baustelleneinrichtungen und Lagerung von Baumaterial außerhalb der Baufelds freizuhalten.

- Im Einfahrtbereich des Flurstücks Fl.Nr 402/1 Gmkg. Scheinfeld ist vor Bau der Anlage eine Vergrümmung durchzuführen. Im Vorlauf ist die von der Bebauung freizuhaltende Fläche aufzuwerten. Dann ist die angrenzende Eingriffsfläche durch Reduktion des Strukturrichtums vorsichtig als Lebensraum zu entwerfen. Die verbleibende Bodenvegetation ist zu mähen und Mähgut abzuführen. Entfernte Stein- oder Totholzhaufen sind zur weiteren Aufwertung in die Ausgleichsflächen oder von der Bebauung freizuhaltende Fläche einzubringen.

Das Baufeld ist durch Aufstellen eines Reptilienzäunes (mobiler Amphibienschutzzaun ohne Einbau von Fangemern, System Maibach) für die Eidechsen abzusperren. Der Zaun ist bis zum Abschluss der Bauarbeiten zu belassen und regelmäßig auf Funktionsfähigkeit zu kontrollieren.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen):

Durch die Vergrümmung und das Aufstellen eines Schutzzaunes ist zunächst weitgehend sicherzustellen, dass sich keine Reptilien um Baubereich befinden. Etwa vorhandene Individuen müssen aus dem Baufeld abgefangen werden und unmittelbar anschließend an einem der Reptilien-Habitat Elemente freigelassen werden. Je nach Verlauf der Fangaktion werden Teilbereiche der Böschungen gemäß und die Vegetation niedrig gehalten. Mahd außerhalb der Aktivitätszeit von Zauneidechsen (vorwiegend am Abend). Die Errichtung des Schutzzaunes und ein eventuelles Abschleppen sind fachlich zu begleiten oder die beauftragten Personen vorab durch eine fachkundige Person zu schulen.

9. Immissionsschutz

9.1 Von den Modulen darf keine störende Blendwirkung ausgehen. Verkehrsteilnehmer 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 Blendenschutzmaßnahme erhöht werden.

9.2 Die von der Anlage ausgehenden Geräusche, wie tieffrequente vom Transformator abstrahlende Geräusche, oder der Lärm, den den Wartungsarbeiten verursachen, müssen bei nächstgelegenen Wohngebäuden die in der TA Lärm genannten Anforderungen erfüllen. Insbesondere müssen die Beurteilungspegel des Anlagenlärms nachstehend genannte Immissionswerte um jeweils 6 dB(A) unterschreiten. Folgende Immissionsrichtwerte gelten für die Immissionsorte:

tags (6:00 - 22:00 Uhr): 60 dB(A) für MD / 55 dB(A) für WA und
nachts (22:00 - 6:00 Uhr): 45 dB(A) für MD / 40 dB (A) für WA

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Richtwert tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Für tieffrequente Geräusche sind die Anforderungen der DIN 45680 maßgeblich.

Bei Beschwerden über den Lärm, den der Betrieb der Anlage verursacht, kann die Gemeinde den Nachweis anhand von Immissionsmessungen nach TA Lärm und/oder der DIN 45680 fordern. Die Ergebnisse dieser Messung sind spätestens innerhalb von zwei Monaten nach Aufforderung durch die Stadt vom Vorhabenträger kostenfrei vorzulegen.

Lärmintensive Wartungsarbeiten, wie z.B. Mäharbeiten, sind nur werktags tagsüber, in der Zeit von 6:00 - 22:00 Uhr zulässig.

9.3. Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.

10. Werbeanlagen

10.1 Ein Werbeschild < 3 m² ist an der Einfriedung im Zufahrtsbereich zulässig.

11. Erschließung



11.1 Einfahrtbereiche des SO-Gebiets

12. Telekommunikationslinien

Zwischen den Erdungsanlagen der Freiflächenphotovoltaikanlage und Telekommunikationsleitungen ist ein Abstand von mind. 15 m sicherzustellen.

13. Vorhaben- und Erschließungsplan/Durchführungsvertrag

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

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

C. Hinweise/ nachrichtliche Übernahme

Hinweise

- Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an Flurwegen entstehen sind diese Schäden durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen.
- Sollten bei den Bauarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder eine Alltlast bekannt werden, sind unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim zu informieren.
- 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 DSchG)
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen im Zuge der Bodenarbeiten und damit zur Vermeidung eines zusätzlichen Ausgleichsbedarfs ist bei der Maßnahme/ im Rahmen der Baumaßnahmen ein fachgerechter und gesetzeskonformer Umgang mit dem Boden notwendig und nachzuweisen (u. a. Einhaltung der DIN 19639, DIN 19731 und DIN 18915).
- Am Kompostplatz Scheinfeld (angrenzend an geplante PV Freifläche) kann es beim Betrieb zu Staubeentwicklung und Austrag von Partikeln kommen. Auf die mögliche Verfrachtung des Staubes auf die angrenzende PV Anlage und einen damit möglicherweise einhergehenden Minderertrag sei hiermit verwiesen.
- Möglichkeiten zur Umsetzung einer wolfsicheren Umzäunung sind:
 - Elektrozaunnetze von mind. 90 cm Höhe oder
 - Elektrifizierte Zäune mit mindestens vier Litzen und einer Höhe von mind. 90 cm, wobei die unterste Litze maximal 20 cm Abstand zum Boden haben darf, oder
 - Maschendraht- oder Knotengeflechte mit mindestens 90 cm Höhe und zusätzlicher Elektrifizierung gegen Überklettern und Untergraben, d.h. eine stromführende Breitbandlitze 20 cm über dem Zaun sowie eine stromführende Litze mit max. 20 cm Bodenabstand auf der Außenseite des Zaunes.
- Zur Erfolgskontrolle der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen wird ein Monitoring in einem Abstand von 2 Jahre für die ersten sechs Jahre und anschließend einem Abstand von 5 Jahren empfohlen.

Hinweise durch Planzeichen:

- vorhandene Freileitung mit Leitungsschutzzone.
- Für die Richtigkeit der eingetragenen Leitungstrasse wird keine Gewähr übernommen. Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungsschse im Gelände.
- Der Mastschutzbereich (25,00 m im Radius um den Mastmittelpunkt der Gittermaste).
- Gehölzbestand

D. Verfahrensvermerk

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 27.04.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.06.2020 hat in der Zeit vom 13.07.2020 bis 18.08.2020 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.06.2020 hat in der Zeit vom 13.07.2020 bis 18.08.2020 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der vom Stadtrat am 20.12.2021 gebilligten Fassung vom 20.12.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.02.2022 bis 11.03.2022 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der vom Stadtrat am 20.12.2021 gebilligten Fassung vom 20.12.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.02.2022 bis 11.03.2022 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Scheinfeld hat mit Beschluss des Stadtrats vom 16.05.2022 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.05.2022 als Satzung beschlossen.

Scheinfeld, den 02.06.2022

1. Bürgermeister Claus Seifert

7. Ausgefertigt

Scheinfeld, den 11.07.2022

1. Bürgermeister Claus Seifert

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 11.07.22... 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.

Scheinfeld, den 15.07.2022

1. Bürgermeister Claus Seifert

Für die Planung: Sulzbach-Rosenberg, den 30.05.22

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

E. Begründung siehe Textteil

F. Umweltbericht siehe Textteil

Stadt Scheinfeld
Hauptstraße 3, 91443 Scheinfeld
Landkreis Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim

vorhabenbezogener
Bebauungs- und Grünordnungsplan

"Solarpark Scheinfeld - Eckstall"



Vorentwurf: 29.06.2020
Entwurf: 20.12.2021
Entfassung: 16.05.2022

Planung:

NEIDL + NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB
Dollerschulze 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg | Tel: 09661 / 1047-0, Fax: 09661 / 1047-8 | info@neidl.de | www.neidl.de

