Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan 'Solarpark Sparneck'

Sondergebiet Photovoltaik

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der Markt Sparneck 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. 1461 (TF), 1462 (TF), 1464/3 (TF) und 1498 (TF), Gmkg. Sparneck.

Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen sowie der Zweckbestimmung des Sondergebietes 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 Zeitliche Befristung/Rückbau

Die Art der Nutzung für Photovoltaik wird gem. § 9 Abs. 2 BauGB zeitlich befristet: bis 31.12.2060 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.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundfläche

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,70

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist die Gesamtfläche der aufgeständerten Solarmodule in senkrechter Projektion sowie die Grundfläche der erforderlichen Nebenanlagen zu berücksichtigen.

Die Grundfläche für Nebengebäude darf insgesamt maximal 250 m² betragen.

Die Modultische sind mit oberirdischen Betonfundamenten ohne Eingriff in den Untergrund zu verankern.

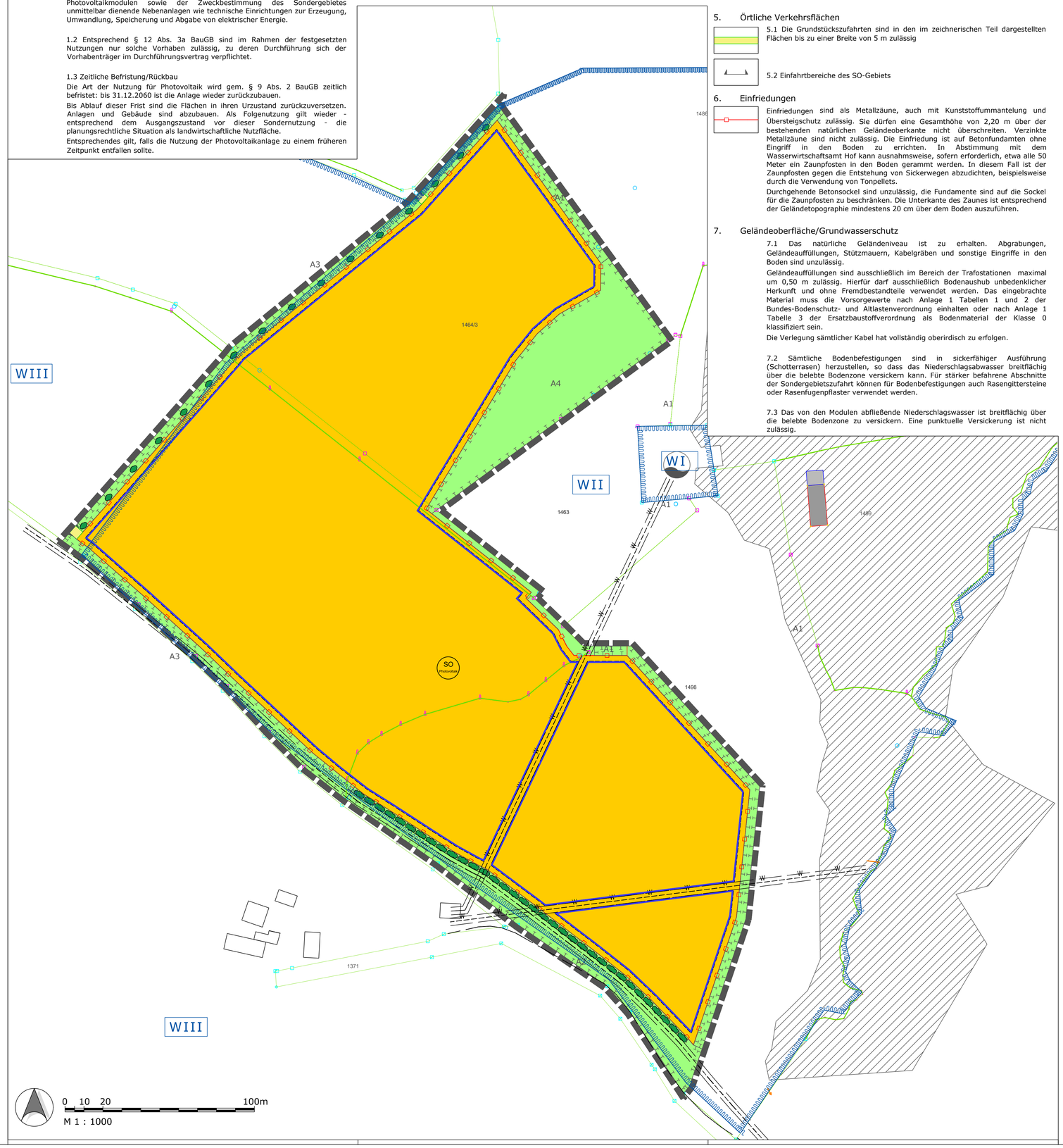
2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der Module einschließlich Tragekonstruktion, gemessen zwischen der Geländeoberkante und der Oberkante Module, beträgt 3 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 3 m.

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 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

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

4.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Fläche von 5 m² an der Einfriedung im Zufahrtsbereich zulässig. Als Zufahrtsbereich gilt der Bereich rechts und links der festgesetzten Einfahrtsbereiche bis zu einem Abstand von 5 m. Fahnenmasten und elektrische Wechselwerbeanlagen sind nicht zulässig.

4.4 Verwendung korrosionsfester Oberflächenbeschichtung

Verzinkte Profile sind nicht zulässig. Für die Montage und Befestigung sämtlicher Photovoltaikmodule sowie für alle sonstigen oberirdischen Befestigungselemente sind Edelstahlbauteile zu verwenden.

5. Örtliche Verkehrsflächen

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

5.2 Einfahrtbereiche des SO-Gebiets

6. Einfriedungen

Einfriedungen sind als Metallzäune, auch mit Kunststoffummantelung und Übersteigschutz zulässig. Sie dürfen eine Gesamthöhe von 2,20 m über der bestehenden natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten. Verzinkte Metallzäune sind nicht zulässig. Die Einfriedung ist auf Betonfundamten ohne Eingriff in den Boden zu errichten. In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Hof kann ausnahmsweise, sofern erforderlich, etwa alle 50 Meter ein Zaunpfosten in den Boden gerammt werden. In diesem Fall ist der Zaunpfosten gegen die Entstehung von Sickerwegen abzudichten, beispielsweise durch die Verwendung von Tonpellets.

Durchgehende Betonsockel sind unzulässig, die Fundamente sind auf die Sockel für die Zaunpfosten zu beschränken. Die Unterkante des Zaunes ist entsprechend der Geländetopographie mindestens 20 cm über dem Boden auszuführen.

7. Geländeoberfläche/Grundwasserschutz

7.1 Das natürliche Geländeniveau ist zu erhalten. Abgrabungen, Geländeauffüllungen, Stützmauern, Kabelgräben und sonstige Eingriffe in den Boden sind unzulässig.

Geländeauffüllungen sind ausschließlich im Bereich der Trafostationen maximal um 0,50 m zulässig. Hierfür darf ausschließlich Bodenaushub unbedenklicher Herkunft und ohne Fremdbestandteile verwendet werden. Das eingebrachte Material muss die Vorsorgewerte nach Anlage 1 Tabellen 1 und 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einhalten oder nach Anlage 1 Tabelle 3 der Ersatzbaustoffverordnung als Bodenmaterial der Klasse 0 klassifiziert sein.

Die Verlegung sämtlicher Kabel hat vollständig oberirdisch zu erfolgen.

7.2 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sickerfähiger Ausführung (Schotterrasen) 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. Es sind ausschließlich esterbefüllte Öltransformatoren mit ausreichend dimensionierter Auffangwanne oder Trockentransformatoren zu verwenden.

7.5 Zur Reinigung der Solarmodule ist ausschließlich Wasser ohne Zusätze zulässig.

7.6 Jegliche Wartungsarbeiten an Fahrzeugen und Baumaschinen sowie das Betanken dieser müssen während der Bauphase und im Zuge des Unterhaltes außerhalb des Wasserschutzgebietes erfolgen.

Während der Bauarbeiten und auch im Zuge der Wartungsarbeiten ist sicherzustellen, dass keine Bodenverunreinigungen durch Kraft- und Betriebsstoffe oder sonstige wassergefährdende Stoffe eintreten. Mit solchen Stoffen oder belastetem Bodenmaterial kontaminierte Fahrzeuge, Geräte und Maschinen dürfen nicht eingesetzt werden.

8. Landschaftspflege/Grünordnung

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

Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen durchzuführen:

A1

- A1: Entwicklung einer Staudenflur

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

A2

- A2: 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 Gehölzen, 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.

A3

- A3: Flächeneingrünung mit Einzelsträuchern

Die Fläche ist analog der Maßnahme A1 als Staudenflur zu entwickeln. Ergänzend ist die Fläche mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Die Sträucher sind in Gruppen von 3-5 Sträuchern anzuordnen, der Abstand zwischen den Gruppen muss 15- 20 m betragen. Die Pflege der Pflanzung erfolgt analog der Maßnahme A2

A4

- A4: Entwicklung von extensiv genutzem Grünland

Der Aufwuchs ist ein- bis zweischürig jährlich nicht vor dem 01.07. unter Verwendung eines insektenschonenden Mähwerks (Balkenmäher mit Messerbalken) zu mähen und das Mähgut abzutransportieren, kein Mulchen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig. Aufkommende Neophyten (z. B. Kanadische Goldrute, Einjähriges Berufkraut, Kanadi-sches Berufkraut, japanischer Staudenknöterich u. ä.) sind auf der gesamten Fläche frühzeitig zu beseitigen. Eine Beweidung ist nicht zulässig.

8.2 Pflege innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage

Die Sondergebietsfläche ist als Grünland zu entwickeln. Der Aufwuchs ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen (erster Schnitt ab 01. Juli, zweiter Schnitt ab 15. August). Eine Beweidung der Fläche ist nicht zulässig.

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

8.3. Verwendung von Regio - Saatgut

Bei der Ansaat der Grünlandflächen und der Ausgleichsfläche ist Regio - Saatgut (UG 15) mit einem Kräuteranteil von 30 % zu verwenden.

8.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion der Fortpflanzungs-stätten der Feldlerche sind vor Umsetzung des Vorhabens geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für den Verlust von zwei Brutrevieren nachzuweisen. Die Maßnahmenflächen sind in räumlich-funktionalem Zusammenhang zu den Eingriffsflächen auf geeigneten Offenlandstandorten gemäß den im Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung genannten Vorgaben herzustellen. Die Maßnahmen sind vollständig vor Beginn der Bauarbeiten funktionsfähig herzustellen.

Die Durchführung, Unterhaltung und dauerhafte Sicherung der Maßnahmen erfolgt über den Durchführungsvertrag gemäß §12 BauGB. Die CEF-Flächen sind dem Vorhaben dauerhaft zugeordnet und dürfen nicht anderweitig genutzt werden. Die Wirksamkeit der Maßnahmen ist über die gesamte Dauer der Eingriffswirkungen sicherzustellen. Die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen ist durch ein mindestens dreijähriges Monitoring zu überprüfen. Bei unzureichender Wirksamkeit sind geeignete Nachbesserungsmaßnahmen durchzuführen.

Die im Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung benannten Vermeidungsmaßnahmen M01 - M07 sind zu beachten

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 Blendschutzmaßnahme erhöht werden.

9.2 Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998 in der aktuellen Fassung vom 01.06.2017 einzuhalten. 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 den Markt vom Vorhabensträger kostenfrei vorzulegen.

Lärmintensive Wartungsarbeiten, wie z.B. Mäharbeiten, sind nur werktags tagsüber, in der Zeit von 7:00 - 20:00 Uhr zulässig.

9.3. Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.

10. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

10.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes

10.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

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

C. 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 Hof 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. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Landbewirtschaftung auf den umliegenden Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden.
5. Der Geltungsbereich liegt in der engeren Schutzzone II des Wasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen Grohenbühl.

   Gemäß der Verordnung über das Wasserschutzgebiet für den Tiefbrunnen Grohenbühl der öffentlichen Wasserversorgung des Marktes Sparneck vom 12.03.2004 sind unter anderem Eingriffe in den Untergrund, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie das Errichten baulicher Anlagen in der engeren Schutzzone verboten oder nur bedingt zulässig.

   Aufgrund der sensiblen Lage in der engeren Schutzzone ist für jeden tatsächlichen baulichen Eingriff sowohl beim Bau als auch beim Rückbau der gesamten Photovoltaikanlage vorab eine wasserrechtliche Freigabe beziehungsweise Befreiung erforderlich. Dies gilt auch für Eingriffe, die der Festlegung von Schutzmaßnahmen oder hygienischen Überwachungsmaßnahmen bedürfen. Die Befreiung ist vor Durchführung der jeweiligen Maßnahme beim Landratsamt Hof als unterer Wasserrechtsbehörde zu beantragen.

Hinweise durch Planzeichen:

- Brunnen
- WII — Abgrenzung Wasserschutzgebiet mit Bezeichnung der Schutzzone
- Leitung Telekom mit Schutzstreifen
- Kabel Niederspannung Bayernwerk
- W — Wasserleitung mit Schutzstreifen
- Überschwemmungsgebiet Sächsische Saale
- 2402 — bestehende Grundstücksgrenzen

D. Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 18.12.2020/12.04.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.01.2021/26.04.2024 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 12.04.2024 hat in der Zeit vom 27.05.2024 bis 30.06.2024 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 12.04.2024 hat in der Zeit vom 27.05.2024 bis 30.06.2024 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.06.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.07.2026 bis 10.08.2026 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.06.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.07.2026 bis 10.08.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet lagen die Unterlagen im Rathaus, Marktplatz 4, 95234 Sparneck während der üblichen Geschäftszeiten öffentlich aus. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
6. Der Markt Sparneck hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 25.09.2026 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.09.2026 als Satzung beschlossen.

Sparneck, den .....

.....
1. Bürgermeister Herr Schreiner

7. Ausgefertigt

Sparneck, den .....

.....
1. Bürgermeister Herr Schreiner

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Sparneck, den .....

.....
1. Bürgermeister Herr Schreiner

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

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

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"Solarpark Sparneck"

Markt Sparneck

Marktplatz 4,95234 Sparneck

Landkreis Hof

Vorentwurf: 12.04.2024
Entwurf: 26.06.2026
Endfassung: 25.09.2026

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