

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

1.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Auf den Grundstücken **Fl.-Nr. 1461 (TF), 1462 (TF), 1464/3 (TF) und 1498, 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 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.

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. Dachendeckungen 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 Zufahrtbereich zulässig. Als Zufahrtbereich gilt der Bereich rechts und links der festgesetzten Einfahrtbereiche bis zu einem Abstand von 5 m. Fahnenmasten und elektrische Wechselwerbeanlagen sind nicht zulässig.

4.4 Verwendung korrosionsfester Oberflächenbeschichtung

Zur Vermeidung von Zinkauswaschungen sind die für die Montage und Befestigung verwendeten Konstruktionselemente mit einer korrosionsfesten Oberflächenbeschichtung z.B. einer Zink-Aluminium-Magnesium-Legierung oder Edelstahlbeschichtung zu versehen.

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. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind als Metallzäune, auch mit Kunststoffummantelung und Übersteigenschutz zulässig. Sie dürfen eine Gesamthöhe von 2,20 m über der bestehenden natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten. Die Einfriedung ist auf Betonfundamenten ohne Eingriff in den Boden zu errichten. In Abstimmung mit dem Wasserversorgungsamt kann ausnahmsweise, sofern erforderlich, etwa alle 50 Meter ein Zaunpfosten in den Boden gerammt werden. 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 darf maximal um 0,50 m abgegraben oder aufgeschüttet werden. Abgrabungen und Stützmauern sind unzulässig. Die Verlegung von Kabeln hat vollständig oberirdisch zu erfolgen. Wiederverföhrung vom Erdausschluss: Baugruben- und Leitungsgräben müssen mit nachweislich unbelastetem Bodenmaterial bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs 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 Rasenrumpfpflaster 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 sowie Betanken von Fahrzeugen und Baumaschinen 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: 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: 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: 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: Entwicklung von extensiv genutztem Grünland
Der Aufwuchs ist ein- bis zweischürig jährlich nicht vor dem 01.07. unter Verwendung eines insekten schonenden Mähwerks (Balkenmäher mit Messerbalken) zu mähen und das Mahdgut abzutransportieren, kein Mulchen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig. Aufkommende Neophyten (z. B. Kanadische Goldrute, Einjähriges Berufkraut, Kanadi-sches Berufkraut, japanischer Staudenknoternich u. ä.) sind auf der gesamten Fläche frühzeitig zu beseitigen. Eine Beweidung ist nicht zulässig.

8.2 Pflege innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage

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

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 Fortpflanzungsstätten 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 Vorhabenträger 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

- 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 Altlast bekannt werden, sind unverzüglich das Wasserversorgungsamt und das Landratsamt Hof 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 BayDSchG)
- Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Landbewirtschaftung auf den umliegenden Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden.

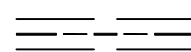
Hinweise durch Planzeichen:



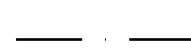
Brunnen



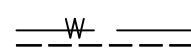
Abgrenzung Wasserschutzgebiet mit Bezeichnung der Schutzzone



Leitung Telekom mit Schutzstreifen



Kabel Niederspannung Bayernwerk



Wasserleitung mit Schutzstreifen



Überschwemmungsgebiet Sächsische Saale

D. Verfahrensvermerke

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 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 hat in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- 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.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der vom Marktgemeinderat am gebilligten Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der vom Marktgemeinderat am gebilligten Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Sparneck hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Sparneck, den

1. Bürgermeister Herr Schreiner

7. Ausgefertigt

Sparneck, den

1. Bürgermeister Herr Schreiner

- 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.

Sparneck, den

.....

1. Bürgermeister Herr Schreiner

Für die Planung:

Sulzbach-Rosenberg, den

.....

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

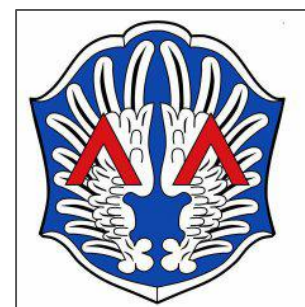
VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"Solarpark Sparneck"

Markt Sparneck

Marktplatz 4,95234 Sparneck

Landkreis Hof



Vorentwurf: 12.04.2024

Entwurf: 26.06.2026

Endfassung:

Planverfasser

NEIDL + NEIDL

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB
Dollesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: +49(0)9661/047-0
Mail: info@neidl.de//Homepage: neidl.de



0 10 20 100m

M 1 : 1000