

A. Planzeichnung



Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan 'Photovoltaik - Freiflächenanlage Wenzenbach / Thanhof'

Sondergebiet Photovoltaik

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Gemeinde Wenzenbach 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. 884, 885, 890/2, Gmkg. Grünthal I. Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen sowie der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienende Nebenanlagen.

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 31.12.2056 ist die Anlage wieder zurückzubauen.

Bis Ablauf dieser Frist sind die Flächen wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Anlagen und Gebäude sind abzubauen sowie sämtliche Betonfundamente vollständig zu beseitigen und der ursprünglich vorhandene Bodenaufbau, Bodenqualität und Bodenmächtigkeiten sind nach Ablauf der Nutzungsdauer wieder herzustellen und die überplante Fläche fachgerecht zu rekultivieren. Verdichtungen des Bodens sind durch geeignete Maßnahmen zu beheben. 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 Die Vollversiegelung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Es sind zwei Gebäude für Trafo- und Wechselrichter und ähnliche Technik sowie ein Gebäude für Pflegeutensilien mit einer Grundfläche von je maximal 20 m² zulässig. Die Modultische sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten aus Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsorientierte Fundamente (Punkt- oder Streifenfundamente) eingesetzt werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen Die maximal zulässige Höhe der Module einschließlich Tragekonstruktion, gemessen zwischen der Geländeoberkante und der Oberkante Module, beträgt 3 m. Abstand zwischen den Modulreihen beträgt ca. 2,5-5 m. Die maximal zulässige Höhe der Gebäude, gemessen zwischen Geländeoberkante und Oberkante Gebäude, beträgt 3 m.

2.3 Als Grundflächenzahl wird 0,7 festgesetzt. Maßgeblich für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die umzäunte Fläche. Als Grundfläche wird die Grundfläche der Gebäude sowie die senkrechte Projektion der Module auf die Geländeoberfläche gerechnet.

3. Baugrenze

Die überbaubare Fläche für Photovoltaikmodule und Gebäude werden durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Gebäude für Trafo- und Wechselrichter und ähnliche Technik sowie ein Gebäude für Pflegeutensilien sind innerhalb der Baubeschränkungszone unzulässig.

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 nicht zulässig.

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 Überstreifenschutz zulässig. Zäune im Bereich der Leitungsschutzzone sind aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen (z. B. kunststoffummantelter Maschendraht, Holz) aufzustellen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu erden.

Sie dürfen eine Gesamthöhe von 2,20 m über der bestehenden natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten. Durchgehende Betonsockel 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.

7. Geländeoberfläche/Grundwasserschutz

7.1 Das natürliche Geländeniveau darf maximal um 0,50 m abgegraben oder aufgeschüttet werden. Stützmauern sind unzulässig. Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Z-O-Material entsprechend den Vorgaben der LAGA) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen.

7.2 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sickerfähiger Ausführung (Schotterterrassen) 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.

8. Landschaftspflege/Grünordnung

8.1 Ökologische Ausgleichsfläche: Der Ausgleichsbedarf wurde gemäß des Leitfadens 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ergänzende Fassung', 2003 in Verbindung mit dem Schreiben des Bayerisches 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.

8.2 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.

8.3 Gehölzauswahlliste

- Zulässig sind im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgende heimische und standortgerechte Gehölzarten: Hundrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus laevigata), Kreuzdorn (Rhamnus catharticus), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuss (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Hainbuche (Carpinus betulus), Wein-Rose (Rosa rubignosa)

8.4 Sträucher erhalten

8.5 Pflege innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage Die Sondergebietsfläche ist als Grünland zu entwickeln. Der Aufwuchs ist 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. Alternativ ist eine extensive Beweidung zulässig, zum Beispiel mit Schafen. Die Beweidung darf von April bis Mitte Mai und ab August erfolgen. Die Beweidungsdichte und -dauer ist dem Aufwuchs so anzupassen, dass sich artenreiches Grünland entwickeln kann. Eine Mahd ist im Juni/Juli zulässig. Eine Zufütterung ist nur in Notzeiten erlaubt. 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

8.6 Verwendung von Regio - Saatgut

Bei der Ansaat der Grünlandflächen und der Ausgleichsfläche ist Regio - Saatgut aus der Region 14 mit einem Kräuteranteil von 30 % zu verwenden. Bei Lieferschwierigkeiten kann auf Saatgut aus Region 16 ausgewichen werden.

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 Wartungsarbeiten verursachen, müssen bei nächstgelegenen Wohngebäuden die in der TA Lärm genannten Anforderungen erfüllen. 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 Gemeinde 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

- 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 Regensburg zu informieren.
3. Für Bodeneingriffe aller Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Die darin geforderten Auflagen sind zu beachten. Besonders sind die folgenden Punkte zu berücksichtigen:
- Im Rahmen des Rückbaus der Anlage muss die Tiefenlockerung des Bodens dauerhaft ausgeschlossen werden.
- Alle Erdarbeiten und Befahrungen (auch im Rahmen des Rückbaus) dürfen nur bei dauerhaft trockener Witterung ausgeführt werden.
Bei der Befahrung des Bodendenkmals mit schweren Baumaschinen sind ausnahmslos Bodenschuttmatten zu verwenden. §12 Abs. 9 BBodSchV sowie DIN 19639 6.3.4 - Anforderungen an Baustraßen und Baubedarfsflächen und DIN 19639 6.3.5 - Anforderungen an den Maschineneinsatz gelten entsprechend.
4. Bei der Errichtung des Solarparks sollte schonend mit dem Boden umgegangen werden, so dass jegliche schädliche Bodenveränderung vermieden wird (z.B. Verdichtung, Vernässung). Bei ungünstigen Bodenfeuchteverhältnisse sollte nach Möglichkeit darauf verzichtet werden, das Vorhabengebiet mit schweren Maschinen zu befahren.
5. Möglichkeiten zur Umsetzung einer wolfsicheren Umzäunung sind:
• Untergrabschutz über Elektrolitze in max. 20 cm Bodenhöhe außen am Zaun, max. 20 cm Abstand vom Zaun, zusätzlich Überkletterungsschutz mit einer Elektrolitze oben am Zaun,
• Baustahlmatte, Maschenweite 10x10 cm als Sicherung einer bestehenden Bodenfreiheit, zusätzlich horizontal vor dem Zaun ausgelegter Untergrabschutz und Überkletterungsschutz mit einer Elektrolitze oben am Zaun,
• Temporäre Umzäunung von wechselnden Teilflächen innerhalb der Anlage (maximal 50% der Fläche) mit wolfsabweisenden Elektrozaunnetzen.
6. Da nach dem erfolgten Rückbau wieder eine ganzflächige ackerbauliche Nutzung möglich sein muss, sind die Auffüllmaßnahmen auf das allerntigste Maß zu reduzieren. Bei den Auffüllmaßnahmen ist § 12 BBodSchV einzuhalten. U.a. darf nur unbelasteter Oberboden aufgefüllt werden. Aushubmaterial und inertes Material sind nach Bodenschutzgesetz nicht für oberflächliche Auffüllungen geeignet.
7. Innerhalb der Leitungsschutzzone sind alle Bau- und sonstige Maßnahmen der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen.

Hinweise durch Planzeichen:

Für die Richtigkeit der eingetragenen Leitungstrasse wird keine Gewähr übernommen. Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungssache im Gelände.

110-kV-Freileitung (mit Schutzzonenbereich je 22,5 m beidseitig der Leitungssache)

- Mastschutzbereich (20,00 m im Radius um den Mastmittelpunkt der Gittermaste).
20-kV-Freileitung (mit Mindestabständen je 3 m beidseitig der Leitungssache)
Höhenlinien
Bodendenkmal: D-3-6938-0557, Steinzeitliche Freilandstation

D. Verfahrensvermerke

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 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 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der vom Gemeinderat am gebilligten 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 vom Gemeinderat am gebilligten Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Wenzenbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Wenzenbach, den

1. Bürgermeister Sebastian Koch

7. Ausgefertigt

Wenzenbach, den

1. Bürgermeister Sebastian Koch

8. 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.

Wenzenbach, den

1. Bürgermeister Sebastian Koch

Für die Planung: Sulzbach-Rosenberg, den

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Planblatt 1/2

"Photovoltaik - Freiflächenanlage Wenzenbach / Thanhof"

Gemeinde Wenzenbach

Hauptstraße 40, 93173 Wenzenbach Landkreis Regensburg



Vorentwurf: 14.09.2021 Entwurf: 22.03.2022 Endfassung:

Planverfasser

NEIDL + NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB Dolesstr. 2 93229 Sulzbach-Rosenberg Telefon: +49 09361 14047-0 Mail: info@neidl.de / Homepage: neidl.de