

Anlage 1

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / MITTEILUNGEN

zum

Qualifizierten Bebauungsplan

für die

Errichtung einer Photovoltaikanlage,

in der Planfassung vom 07.12.2020

Gemarkung Hallstadt, Fl.Nr. 3204
Stadt Hallstadt, Landkreis Bamberg

Entwurf

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zur Planzeichnung in der Fassung vom 07.12.2020 wird folgendes festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 BauGB

Bestandteil zum qualifizierten Bebauungsplan zur Errichtung einer Photovoltaikanlage zum Entwurf in der Planfassung vom 07.12.2020

Vor Erstellung der Photovoltaikanlage sollte die Stellungnahme eines Blendschutzgutachters eingeholt und seine Empfehlungen bei der Errichtung der Photovoltaikanlage berücksichtigt werden, um Störungen durch Blendung zu vermeiden.

1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend § 11 Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet (SO) für erneuerbare Energien – mit der besonderen Zweckbestimmung: „Photovoltaikanlage“ festgesetzt.

Zulässig sind Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien (hier: Sonnenenergie) dienen.

Die festgesetzten Nutzungen und Anlagen im Sondergebiet sind gemäß § 9 Abs. 2 (1) BauGB nur bis zur endgültigen Einstellung des Betriebes der Photovoltaikanlage zulässig.

Als Folgenutzung wird mögliche Beweidung festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet ist folgende Nutzungsschablone festgesetzt:

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ), bezogen auf SO-Fläche, beträgt 0,55, eingeschränkt durch die im Bebauungsplan ausgewiesene Baugrenze. Die Berechnung der Grundfläche erfolgt nach Art. 16 BauNVO, wobei die nicht überbauten Grundstücksteile zwischen den Modulreihen auf der Grundfläche nicht angerechnet werden. Die lotrechte Projektion der obersten und der untersten Modulkante auf das darunter befindliche Terrain ergibt die Breite multipliziert mit der Modultischreihenlänge für die Berechnung der fiktiv überbauten Fläche. Wasserdurchlässig gestaltete Flächen, wie z.B. geschotterte Stellplätze oder Zufahrten werden ebenfalls nicht auf die Grundfläche angerechnet.

3. Bauweise, Baugrenzen

Im Sondergebiet werden als Abgrenzung der mit Solarmodulen bebaubaren Flächen Baugrenzen festgesetzt. Neben Solarmodulen sind auch bauliche Nebenanlagen, wie die Errichtung von Technikstationen, Löschwassereinrichtungen, Einfriedungen, Kabel, Wege, Stellplätze, Überwachungskameras u. ä. zulässig, mit variablem Standort innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Einfriedungen, Löschwassereinrichtungen, Wege, Stellplätze, Kameramasten sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

4. Höhe der baulichen Anlagen

Die Bauhöhe der baulichen Anlagen (Modulreihen und Technikstationen) wird insgesamt auf maximal 3,50 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Die maximale Bauhöhe der Kameramasten wird auf 8,00 m über Oberkante Gelände festgesetzt.

Die Höhe der Einfriedung wird auf 2,50 m begrenzt. Ihre Abstandsfläche wird abweichend von Art. 6 BayBO auf 0,00 m festgesetzt.

5. Äußere Gestaltung der Technikgebäude

Die Außenwände der erforderlichen Technikgebäude sind in gedeckten Farben mit einem unauffälligen, der Umgebung angeglichenen Farbgebung zu versehen. Grundsätzlich sind disharmonische Farben unzulässig.

6. Einfriedung

Zulässig ist die Einzäunung des Solarfeldes mit einem max. 2,50 m hohen Zaun (z.B. Stabmattenzaun, Maschendrahtzaun o.ä.) mit abschließbarem Tor. Die Farbe des Zaunes ist in einem unauffälligen, der Umgebung angeglichenen Farbton auszuführen. Um Kleintieren/ Mittelsäugern das Durchqueren der Anlage zu ermöglichen, ist mit der Zaununterkante erst ab 0,15 m über Erdreich zu beginnen.

7. Grünordnungsfestsetzungen

7.1 Bestandssicherung/ Pflanzehaltungsgebot/ Pflege der Ausgleichsfläche

Die vorhandenen Vegetationsbestände auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3204 und in den Randbereichen sind zu erhalten und während der Baumaßnahme vor Beschädigung zu schützen.

Im Rahmen des Bodenschutzes wird folgende Festsetzung aufgenommen:

Bei der Errichtung der Photovoltaikanlage sind die Bestimmungen der BQS 7-4a „Technische Funktionsschichten – Photovoltaik auf Deponien“ der LAGA vom 07.07.2015 sowie die fachlichen Hinweise der Deponie-Info 2 „Photovoltaikanlagen auf Deponien“ des LFU vom April 2015 zu beachten.

7.2 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes

A1

Offene Sandflächen und wertvolle Magerrasen

Ausgangszustand:

Reste des ehemaligen Abbaus mit offenen Sandflächen und wertvollen Magerrasen

Ziel:

Lebensraumerhaltung

Beschreibung:

Offene Sandflächen sind Extremstandorte mit großen Temperaturunterschieden.

Sie zeichnen sich durch geringe Speicherfähigkeit von Wasser und geringem Nährstoffgehalt des Bodensubstrats aus. Diese rauen Bedingungen sind die bestimmenden Merkmale des Lebensraums „Sandfläche“.

Wertvoller Magerrasen ist ein Sonderstandort für Pflanzen und Tiere, die sich gegen Konkurrenz nur schlecht durchsetzen können und deshalb auf nährstoffarme Standorte ausweichen. Meist sind diese Tiere und Pflanzen auch sehr widerstandsfähig gegen Trockenheit. Die typische Nutzung dieser Standorte ist auch heute noch die Wanderschäfferei und die Rinderhaltung. Dabei werden viele Samen und Kleintiere durch die Weidetiere weiter verbreitet. Ohne Nutzung kommen Gehölze auf, die Magerrasen werden dann nach und nach zu Wald.

Somit sind offene Sandflächen mit lückiger Vegetation für zahlreiche an diese Standortextreme angepasste Tier- und Pflanzenarten von außerordentlicher Bedeutung.

Maßnahme:

Pflege der offenen Sandflächen und wertvollen Magerrasen mit Maßnahmen, um keine Sukzession zu ermöglichen. Das bedeutet die Freihaltung von Gehölzen durch Beweidung durch Schafe.

7.3 Vollzugsfristen

Die Ausgleichsmaßnahmen und die Einsaaten auf den privaten Flächen sind unmittelbar in der auf das Bauende folgenden Pflanzperiode, jedoch spätestens ein Jahr nach Errichtung der Photovoltaikanlage planmäßig, sowie fachgerecht durchzuführen und abzuschließen.

7.4 Oberflächen auf privatem Grund

Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Deshalb ist die Versiegelung der inneren Verkehrsflächen nicht zulässig.

7.5 Schutz des Oberbodens

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen weder unnatürlich noch verunstaltend wirken. Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen, sind zu vermeiden, bzw. gering zu halten. Der Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwertung zu sichern.

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass der jeweils zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist mit seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten mit 3,0 m Basisbreite und ca. 1,50 m Höhe zu lagern.

8. Rückbauverpflichtung

Bei der dauerhaften Aufgabe der Photovoltaiknutzung sind die entsprechenden Anlagenteile und Gebäude vollständig zu beseitigen.

C. Nachrichtliche Übernahme / Mitteilungen

1. Hinweis des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass archäologische Denkmäler bisher nicht bekannt sind. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Trage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Seehof, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: 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 zu 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.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: 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.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalbehörde zu beantragen ist.

Stadt Hallstadt, den

Veitshöchheim, den 07. Dezember 2020

Erster Bürgermeister Söder



Jürgen Braun, Dipl.-Ing. (FH)
Landschaftsarchitekt bdl