

Anlage 1

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / MITTEILUNGEN

zum

qualifizierten Bebauungsplan "Solarpark Burgwindheim" mit Grünordnungsplan

für die Errichtung einer Photovoltaik – Freiflächenanlage,

in der Planfassung vom 18.12.2018

Markt Burgwindheim, Landkreis Bamberg

Entwurf

Planverfasser :

Koenig und Kühnel
Ingenieurbüro GmbH
Eichenweg 11
96479 Weitramsdorf/OT Weidach

B.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zur Planzeichnung in der Fassung vom 18.12.2018 wird folgendes festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 BauGB

Bestandteil zum qualifizierten Bebauungsplan "Solarpark Burgwindheim"
zum Vorentwurf in der Planfassung vom 18.12.2018

1. Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird entsprechend § 11 Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet **(SO)** für erneuerbare Energien - mit der besonderen Zweckbestimmung: „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ 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 Photovoltaik-Freiflächenanlage zulässig.

Als Folgenutzung wird die landwirtschaftliche Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB 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 die Grundfläche nicht angerechnet werden. Die lotrechte Projektion der obersten und 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 Fläche 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 Grundstücksfläche.

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

4. Höhe der baulichen Anlagen

Die Bauhöhe der baulichen Anlagen (Modulreihen u. 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 Bay BO 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/Mittelsäugetern das Durchqueren der Anlage zu ermöglichen ist mit der Zaununterkante erst ab 0,15 m über Erdreich zu beginnen.

Durchlaufende Zaunsockel sind unzulässig.

7. Grünordnungsfestsetzungen

7.1 Bestandssicherung/Pflanzerhaltungsgebot

Die vorhandenen Vegetationsbestände in den Randbereichen des Planungsgebietes sind zu erhalten und während der Baumaßnahme vor Beschädigung zu schützen.

Mit dem Bauantrag ist ein detaillierter Bepflanzungsplan, der die schematische Bepflanzungsplanung konkretisiert und Pflanzenzahl und Pflanzqualitäten angibt, sowie die detaillierte Planung und Pflege der Ausgleichsflächen, vorzulegen (z.B. Festlegung konkreter Einsaatmischungen, Mahdregime, etc.).

Im Rahmen des Bodenschutzes wird festgelegt, dass das Befahren des Ackerbodens mit Baufahrzeugen nur bei trockenen Verhältnissen oder leichter Frostlage angestrebt werden soll, um nachhaltige Bodenverdichtungen zu verhindern.

Zum Schutz vor Befahrung und nachhaltiger Bodenverdichtung sind die Ausgleichsflächen vor Baubeginn durch geeignete Maßnahmen abzusperren.

7.2 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes

A1

5 m breite Pflanzstreifen als dreireihige Hecken aus standortheimischen Sträuchern (ca. 2 m hoch, Raster 1,50 m x 2,0 m) wahlweise aus nachfolgender Pflanzliste zur Eingrünung und landschaftlichen Einbindung anpflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Der geforderte Pflanzabstand von 2,0 m zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist einzuhalten.

Teil B und C: Bestandteil zum qualifizierten Bebauungsplan „Solarpark Burgwindheim“ mit
Grünordnungsplan für die Errichtung einer Photovoltaik – Freiflächenanlage, Markt Burgwindheim, Lkr. Bamberg
Entwurf

Die geplanten Neuanpflanzungen dürfen die Grundstücksgrenzen nicht überragen, der Abstand zu den bestehenden landwirtschaftlichen Flächen sowie zu den vorhandenen Wirtschaftswegen ist durch regelmäßige Pflegemaßnahmen zu sichern.

Pflanzliste

Zur Bepflanzung ist ausschließlich standortheimisches Pflanzmaterial zulässig.

Sträucherauswahl

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Crateagus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa arvensis	Acker-Rose
Sambucus Nigra	Holunder
Carpinus betulus	Hainbuche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

A2

5 m breiter Blühstreifen

Umwandlung von Ackerland westlich des Waldrandes (Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Steigerwald) in Magerrasen durch Aussaat von autochthonen Gras- und Kräutermischungen (höchstens 5g/m²) in Breitflächensaat. Pflege und Erhalt durch 1-2 malige Mahd pro Jahr. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

A3

Anlage von Lerchenfenstern

Bewusst angelegte Fehlstellen in landwirtschaftlicher Nutzfläche, auf denen die Vögel Lande- und Brutplätze sowie genügend Futter finden. Die Fenster werden in Feldern vor allem in Getreide-, aber auch in Raps- und Maisäckern angelegt.

Kleine, künstliche Störstelle von gut 20 m² mit ausreichendem Abstand zu Fahrspuren, zum Feldrand, Gebäuden und Sitzwarten von Greifvögeln. Pro Hektar mind. zwei Mal durchführen. An diesen Stellen wächst kein Getreide auf, die Fenster bleiben kahl. Bei den weiteren Arbeitsgängen (Düngen, Pflanzenschutzmittel) können die Fenster wie der restliche Bestand behandelt werden.

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 Photovoltaik-Freiflächenanlage 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.

9. Sonstige Festsetzung

Es dürfen nur Solarmodule auf Siliziumbasis, d. h. ohne gefährliche Schwermetalle verwendet werden.

Der Eintrag in die Natur bei Beschädigung und Recycling für DS-Module muss durch geeignete Maßnahmen sichergestellt sein.

Um evtl. störende Blendwirkungen der Anlage auf die Kreisstraße BA 23 auszuschließen, ist ein entsprechendes Blendschutzgutachten vorzulegen.

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 Tage 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 der 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.

2. Hinweis Landratsamt Bamberg, Bodenschutz

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten gefunden, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Bamberg unverzüglich zu informieren.

3. Hinweis Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft

Beim Errichten und Betreiben der Photovoltaik-Freiflächenanlage „Solarpark Burgwindheim“ ist auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und die Flurwege Rücksicht zu nehmen. Durch die Baumaßnahmen entstandene Schäden an den Wegen sind ordnungsgemäß wieder zu beseitigen.

Bei der Verlegung der Erdkabel ist darauf zu achten, dass vorhandene Drainagen nicht beschädigt werden. Sollten bestehende Drainagen beschädigt werden, so sind diese wieder fachgerecht zu beheben.

Durch die ordnungsgemäße Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbarflächen kann es gelegentlich zu Immissionen (Staub) kommen. Dies ist vom Betreiber der Photovoltaikanlage zu tolerieren.

Es ist ein ausreichender Abstand (min. 0,5 m) mit einer eventuellen Einzäunung zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche im Süden einzuhalten, damit die Ackerfläche auch weiterhin vollständig und ohne Behinderung bewirtschaftet werden kann.

Mit den Anpflanzungen sind mindestens die Abstände nach dem AGBGB zu den angrenzenden Nutzflächen einzuhalten. Es ist mit der Einzäunung und den Pflanzungen darauf zu achten, dass die angrenzenden Flurwege auch weiterhin uneingeschränkt von der Land- und Forstwirtschaft genutzt werden können.

Die Pflege der Fläche hat so zu erfolgen, dass das Aussamen eventueller Schadpflanzen auf landwirtschaftlich genutzte Nachbarflächen vermieden wird.

Es ist sicherzustellen, dass die gesamte Fläche nach Ablauf der Nutzung als Solarpark, wieder für die Landwirtschaft genutzt werden kann. Dabei ist auch darauf zu achten, dass die Bodenqualität nicht nachteilig verändert wird und der Boden nicht durch Schadstoffe belastet wird.

4. Hinweis Wasserwirtschaftsamt Kronach

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18.04.02, Az. 1185-461 1.110-007191 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.

Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasser-Verunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt Bamberg umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

Teil B und C: Bestandteil zum qualifizierten Bebauungsplan „Solarpark Burgwindheim“ mit
Grünordnungsplan für die Errichtung einer Photovoltaik – Freiflächenanlage, Markt Burgwindheim, Lkr. Bamberg
Entwurf

Aufgestellt:
Weitramsdorf, 18.12.2018



.....
Koenig und Kühnel, Ingenieurbüro GmbH
Eichenweg 11
96479 Weitramsdorf/ OT Weidach