Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Photovoltaik-Freiflächenanlage Schweighof II"

005/0178/2023
Anlage 5
Entwurf des Bebauungsplanes
i.d.F.vom
13.09.2023

A. Planzeichnung


SO
Photovoltaik
A1
A1
A1
A1
A1
A2
A2
A2
A2
A2
A2
A2
834
834
A2
A2
A2
A2
A2
A2
A2

Sondergebiet Photovoltaik

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Stadt Amberg 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 dem Grundstück Fl.-Nr. 834(TF), Gmkg. Ammersricht.

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 Befristungen/Rückbau

Die Art der Nutzung für Photovoltaik wird gem. § 9 Abs. 2 BauGB zeitlich befristet: bis 31.12.2053 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

Die Vollversiegelung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Es sind bis zu sechs 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.

Die maximal zulässige Höhe der Gebäude, gemessen zwischen Geländeoberkante und Oberkante Traufe, beträgt 3 m bei Satteldächern OK Giebel 3,5 m.

3. Baugrenze



Die überbaubare Fläche für Photovoltaikmodule und Gebäude werden durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

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 zulässig.

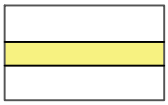
4.2 Fassaden

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

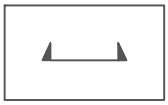
4.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Fläche von 5 m² an der Einfriedung im Zufahrtsbereich zulässig. Fahnenmasten und elektrische Wechselwerbeanlagen sind nicht zulässig.

5. Örtliche Verkehrsflächen

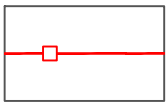


5.1 Die Grundstückszufahrten sind in den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen bis zu einer Breite von 5 m zulässig



5.2 Einfahrtbereiche des SO-Gebiets

6. Einfriedungen



Einfriedungen sind als Metallzäune, auch mit Kunststoffummantelung und Übersteigschutz zulässig. 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 10 cm über dem Boden auszuführen.

Zudem sind Maßnahmen zur wolfssicheren Umzäunung vorzusehen, unter anderem ein Untergrabungsschutz über Elektrolitze außerhalb des Zauns in max. 20 cm Bodenhöhe und 20 cm Abstand vom Zaun.

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 im Bereich der Zufahrt 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 Die Pflege der Grundstücks- und Modulflächen hat ohne Einsatz von Pflanzenschutzmitteln bzw. chemischen Reinigungsmitteln zu erfolgen.

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

7.5 Bei der Gründung in oberflächennahen Grundwasser im Grundwasserbereich ist auf verzinkte Stahlprofile zu verzichten.

7.6 Ggf. vorhandene Dränsysteme sind bei der Ausführung zu beachten und wenn erforderlich wiederherzustellen.

7.7 Oberboden ist in nutzbaren Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und fachgerecht in max. 2,0 m hohen Mieten zwischen zu lagern.

8. Landschaftspflege/Grünordnung

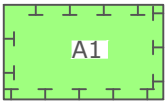
8.1 Interne Ausgleichsfläche

Die festgesetzte Ausgleichsfläche wird den im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Eingriffen zugeordnet. Mindestens die Eckpunkte der Ausgleichsfläche sind im Gelände dauerhaft zu kennzeichnen, zum Beispiel mit Eichenpflöcken.

Der notwendige Ausgleich mit einer Fläche von 0,81 ha wird auf der internen Teilfläche Fl.-Nr. 834 (TF), Gmkg. Ammersricht in den umlaufenden Randbereich des Geltungsbereiches erbracht.

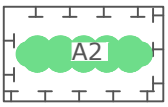
Die Fertigstellung ist bei der Unteren Naturschutzbehörde zu melden und ein Abnahmetermin ist zu vereinbaren. Die Kopien der Lieferscheine der Bepflanzung sowie die Autochthonitätsnachweise sind an die UNB zu übermitteln.

Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen durchzuführen:



- Entwicklungsziel: Auf den nicht bepflanzten Bereichen zwischen den Hecken und den angrenzenden Flächen, Entwicklung von artenreichen Säumen (K132 Artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte) auf der Teilfläche, Fl.-Nr. 834 (TF), Gmkg. Ammersricht, mit einer Fläche von ca. 5.365m².

  Pflege der artenreichen Säume: Diese Bereiche werden alle zwei bis drei Jahre im Herbst abschnittsweise gemäht mit Abfuhr des Mähgutes. Der Einsatz von Düngern oder Pestiziden ist unzulässig.



- Entwicklungsziel: Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung und Bäumen (B112 Mesophile Gebüsche / mesophile Hecken und B312 Einzelbäume mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlerer Ausprägung), auf der Teilfläche Fl.-Nr. 834 (TF), Gmkg. Ammersricht, mit einer Fläche von ca. 3.240m²
- Herstellung: Die Ränder des Geltungsbereiches sind in den dargestellten Bereichen mit einer mind. 2,20 m hohen Hecke aus heimischen Sträuchern und Bäumen zu versehen. Die Pflanzung ist im Bereich A2.1 2-3 reihig (Arten aus Pflanzlisten 1 bis 3), im Bereich A2.2 2-3 reihig (Arten aus Pflanzlisten 1 bis 3) und im Bereich A2.3 zweireihig (nur Arten aus Pflanzliste 1) auszuführen.

  Die Anlage der Hecke ist mit der Errichtung der Anlage, spätestens bei Beginn der darauffolgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Angaben zu den zu verwendenden Gehölzen, Qualitäten und Pflanzabständen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.
- Pflege: 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.

8.2 Pflege innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage

- Entwicklungsziel: G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland

Die Sondergebietsfläche ist als Grünland zu entwickeln.

Der Aufwuchs ist ein- bis zweimal jährlich mit einem Balkenmäher zu mähen und das Mähgut abzufahren. Das Mulchen der Fläche ist ausgeschlossen. Das Etwa drei Viertel der Fläche wird zweischürig (in den ersten fünf Jahren: erster Schnitt

ab 15. Juni, anschließend erfolgt der erste Schnitt ab 1. Juli, zweiter Schnitt ab 15. August) gemäht (eine Mähtiefe nicht tiefer als 10cm ist vorgeschrieben), das verbleibende Viertel einschürig (ab 15. August). Die Verteilung der ein- bzw. zweischürigen Teilflächen ist jährlich wechselnd anzuordnen. Alternativ ist eine extensive Beweidung mit Schafen und/oder Ziegen zulässig auf wechselnden Teilflächen. Die Fläche darf nicht im Ganzen zum gleichen Zeitpunkt beweidet werden.

8.3 Verwendung von Regio - Saatgut

Bei der Ansaat der Grünlandflächen und der Ausgleichsfläche ist Regio - Saatgut mit einem Kräuteranteil von 30 % zu verwenden (Ursprungsgebiet: 19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald).

15. 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 auf max 3,50 m erhöht werden.

9.2 Die von der Anlage ausgehenden Geräusche, wie tieffrequente vom Transformator abstrahlende Geräusche, oder der Lärm, den Wartungarbeiten 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 Stadt vom Vorhabensträger kostenfrei vorzulegen.
Lärmintensive Wartungsarbeiten, wie z.B. Mäharbeiten, sind nur werktags tagsüber, in der Zeit von 6:00 - 22:00 Uhr zulässig.

9.3. Eine Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.

16. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

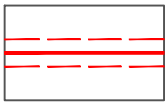


10.1 Geltungsbreichsgrenze des Bebauungsplanes

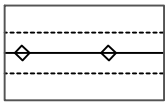
10.2 Vorhaben- und Erschließungsplan/Durchführungsvertrag
Entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.



10.3 Anbauverbotszone Bundesstraße 20 m



10.4 Gasleitung inkl. 8 m Schutzstreifen



10.5 Bestehende 20 kV-Leitung inkl. 2,50 m Schutzstreifen

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

C. Hinweise

1. Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an Flurwegen enstehen 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 die Stadt Amberg 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 der Stadt Amberg oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 8 DSchG)
4. Im Rahmen des zu gewährleistenden Wegerechts im Notfall ist der Zugang durch die nachfolgenden Maßnahmen (Schließeinrichtung mit Feuer-wehdreikant/ Feuerwehrschloss/ Schlüssel in einem Schlüsselrohr etc.) zu gewährleisten.
5. Der Bereich der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und Anpflanzungen freizuhalten.
6. Die bestehende Drainagen sind zu erhalten. Sollten während des Baus Drainagen beschädigt werden, sind diese wieder in einen funktionsfähigen Zustand zu versetzen.
7. Das Merkblatt der OGE GmbH "Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebbauungsplänen" ist bzgl. der Ferngasleitung zu beachten.
8. Die Auflagen und Hinweise der "Anweisung zum Schutz von Ferngasleitungen und zugehörigen Anlagen" der Open Grid Europe GmbH ist bzgl. der Ferngasleitung zu beachten.
9. Gemäß Kap. 8.2 "Grenzabstände von Erdungsanlagen" des DVGW-Arbeitsblattes GW-22, kann erst ab einem lichten Abstand von 10 m zwischen Rohrleitungsaußenwand und äußerstem Punkt des Erdungssystem des Energeiversorgungssytems auf einer Prüfung der ohmschen Beeinflussung verzichtet werden. Sofern die Unterkonstruktion der Freilandanlage oder die Umzäunung mit ins Erdungssystem eingebunden wird, ist dies der äußerste Punkt des Erdungssystems.
10. Der Höhengauer Weg ist auf 7,5 t Befahrung beschränkt.
11. Aufkommende Neophyten (beispielsweise Indisches Springkraut, Herkulesstaude, Kanadische Goldrute, Japanischer Knöterich) sind auf der gesamten Fläche frühzeitig zu beseitigen. Das weitere Aussamen ist zu unterbinden.
12. Im Rahmen der Baumaßnahme darf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.
13. Durch den Eisenbahnbetrieb der Strecke 5062, Amberg - Schnaittenbach und bei der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen. Welche den Betrieb der PV-Anlage beeinträchtigen können.

D. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat 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 Stadtrat 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 Stadtrat am ..... gebilligten Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Amberg hat mit Beschluss des Stadrats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Amberg, den .....

.....
Oberbürgermeister Michael Cerny

7. Ausgefertigt

Amberg, den .....

.....
Oberbürgermeister Michael Cerny

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.

Amberg, den .....

.....
Oberbürgermeister Michael Cerny

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

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

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner



CEF-Maßnahme 1: Schaffung eines Blühfläche mit Ackerbrache für Feldlerchen auf dem Flurstück, Fl.Nr.: 882(TF), Gemarkung Ammersricht, ca. 5.000 m²

Entwicklung einer Blühfläche in Kombination mit Ackerbrache
Herstellung: 30 % der Fläche als Ackerbrache, 70 % als Blühfläche, so dass ein nördliches und ein südliches Teilstück entsteht.

Einmalige lückige Einsaat einer Regio-Saatmischung für das Herkunftsgebiet 19 „Bayerischer und Oberpfälzer Wald" vom Typ Blumenwiese mit mindestens 50 % Kräuteranteil; damit Anlage des Blühstreifens und Erhalt von Rohbodenstandorten; (Herkunftsgebiet 19 „Bayerischer und Oberpfälzer Wald") in der Blühfläche. Abzäunung gegenüber der Weide mit einem Weidezaun.

Umbruch der Ackerbrache im Jahr vor Baubeginn mit anschließender Selbstbegrünung.
Die **Pflege bzw. Bewirtschaftung** ist wie folgt festgelegt:

- Einmalige Mahd der Grünlandfläche nach dem 15.07. im zweiten Jahr nach der Anlage;
- Im zweiten oder dritten Jahr (je nach Aufwuchs) Umbruch der Ackerbrache mit anschließender Selbstbegrünung; danach jährlicher Umbruch von ca. 50 % der Ackerbrache mit Selbstbegrünung;
- Keine Bearbeitung zwischen dem 15.03. und dem 15.07.
- Kein Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln
- Dauerhafte Pflege der Grünlandfläche durch extensive Beweidung innerhalb der zulässigen Bearbeitungszeit mit Rindern; Die Beweidung muss so gestaltet werden, dass ca. 20 % Altgras über den Winter auf der Fläche verbleibt.
  Alternativ ein- bis zweimalige Mahd mit Balkenmäher und Abfuhr des Mähgutes nach dem 15. Juli unter belassen von 20 % Brachstreifen. Eine landwirtschaftliche oder energetische Nutzung des Mähgutes ist zulässig.

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner