

Gemeinde Kastl, Lkr. Tirschenreuth

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„SO Solarpark Unterbruck II“**



Textliche Festsetzungen

Planfassung vom 14.12.2021

Vorhabenträger:



NEW – Neue Energien West eG
Pechhofer Straße 18, 92655 Grafenwöhr
Tel. 09641/92 40 5-0 – Fax. 09641/92 40 5-19

Verfasser:



**Architektur- & Ingenieurbüro
SCHULTES GmbH**
Am Sauerbrunnen 1 · 92655 Grafenwöhr
Tel. 09641/931920-0 · Fax. 09641/931920-99

INHALT

A) Präambel

- | | |
|----------------------|---|
| 1. Satzungsbeschluss | 3 |
| 2. Rechtsgrundlagen | 3 |

B) Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- | | |
|---|---|
| 3. Art der baulichen Nutzung | 4 |
| 4. Maß der baulichen Nutzung | 4 |
| 5. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen | 4 |
| 6. Stellplätze | 4 |
| 7. Zulässige Vorhaben | 4 |
| 8. Folgenutzung | 4 |
| 9. Einfriedungen | 5 |
| 10. Auffüllungen und Abgrabungen | 5 |
| 11. Werbeanlagen | 5 |
| 12. Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen, sonstige Begrünungsmaßnahmen | 5 |

C) Nachrichtliche Übernahmen

- | | |
|--------------------|---|
| 13. Bodendenkmäler | 6 |
|--------------------|---|

D) Hinweise

- | | |
|--|---|
| 14. Schutz des Mutterbodens | 6 |
| 15. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen | 6 |
| 16. Immissionsschutz | 7 |
| 17. Schmutzwasser, Nachhaltiger Umgang mit Niederschlagswasser | 7 |
| 18. Drainagen | 7 |
| 19. Grundwasser | 7 |
| 20. Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen | 7 |
| 21. Gehölzauswahlliste | 8 |

E) Verfahrensvermerk Bebauungsplan 9

A) Präambel

1. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Kastl beschließt auf Basis nachfolgender Rechtsgrundlagen diesen Bebauungsplan als Satzung.

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-I, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

B) Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

SO	Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Gebiet für die Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien – Sonnenenergie als Photovoltaik Freiflächenanlage“
----	---

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 –19 BauNVO)

Festgesetzt wird:

GRZ 0,5 Grundflächenzahl, max. 0,5

Die max. zulässige Höhe baulicher Anlagen wird mit max. 3,50 m über natürlichem Gelände festgesetzt.

5. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Zulässig sind blendarme Solarmodule bis zu einer Bauhöhe von 3,00 m einschließlich Unterkonstruktion sowie dazugehöriger Betriebsgebäude.

Die aufgeständerten Module sind nur ohne oberirdische Fundamente zulässig.

Bei Gründung im Grundwasserbereich (gesättigte Zone) ist auf verzinkte Stahlprofile zu verzichten. Es sind in diesem Fall andere Materialien (z. B. unverzinkter Stahl, Edelstahl, Aluminium) zu wählen, um eine Auswaschung von Schwermetallen ins Grundwasser zu vermeiden.“

Zulässig sind Bauwerke, die zum Betrieb der Anlage benötigt werden.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen.

Die zeichnerisch dargestellten Baugrenzen wirken ober- wie unterirdisch.

6. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Stellplätze sind einzig in wasserdurchlässiger, geschotterter Ausführung zulässig.

7. Zulässige Vorhaben (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

8. Folgenutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb eines halben Jahres ab dem Zeitpunkt der Stilllegung der PV-Anlage ist der komplette Rückbau und die Entsorgung der Anlage mit all Ihren ober- wie unterirdischen Teilen vorzunehmen.

Die Fläche ist wieder in den ursprünglich vorhandenen Zustand zu bringen und der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

Die Verpflichtung zum Ausgleich erlischt mit abgeschlossenem Rückbau der Anlage, bzw. Beendigung des Eingriffs. Ausgleichsmaßnahmen können zu diesem Zeitpunkt wieder entfernt werden.

9. Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Die Einfriedung der Anlage ist mit Industriezaun (Stabgitter) in den Farben Grün oder Grau und dem Geländeverlauf folgend herzustellen.

Die Errichtung von Sockeln ist unzulässig. Zwischen Gelände und Zaun ist ein durchgängiger Freiraum von 15 - 25 cm einzuhalten.

Die zulässige max. Höhe der Einfriedung beträgt 2,40 m, gemessen ab natürlicher Geländeoberkante.

10. Auffüllungen und Abgrabungen (örtliche Bauvorschrift)

Der vorhandene natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten.

11. Werbeanlagen (örtliche Bauvorschrift)

Werbeanlagen sind nur als Info-Tafeln in unbeleuchteter Ausführung zulässig.

Die zulässige Größe wird auf max. 8 m² begrenzt.

Die zulässige Höhe der Werbeanlage wird auf max. 3 m, gemessen ab natürlicher Geländeoberkante festgesetzt.

12. Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen, sonstige Begrünungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

12.1 Bodenschutz – Schutz des Oberbodens, Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Flächenversiegelung

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern.

Eine Vollversiegelung von Oberflächen ist außer den Gebäuden (zu errichtende Trafo-stationen) nicht zulässig. Zulässig ist darüber hinaus eine Überdeckung durch die Solarmodule.

Flächenbefestigungen mit teildurchlässigen Befestigungsweisen sind nur unmittelbar um die Gebäude und im Bereich der Zufahrt und gegebenenfalls der Umfahrung zulässig.

12.2 Unterhaltung der Grünflächen, Zeitpunkt der Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen

Die Anlage der privaten Grünflächen hat im Zuge der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Herstellung der baulichen Anlagen zu erfolgen.

12.3 Grünflächen im Geltungsbereich

Grünflächen im unmittelbaren Bereich der Photovoltaik-Freiflächenanlage sind als Wiesenflächen extensiv zu unterhalten. Die Flächen sind zu mähen oder extensiv zu beweiden. Auf Düngung und Pflanzenschutz ist vollständig zu verzichten. Eine landwirtschaftliche Nutzung der randlichen Grünflächen außerhalb der Umzäunung an der Süd- und Westseite der Anlagenfläche ist zulässig.

Zu den Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen siehe Hinweise Nr. 20.

C) Nachrichtliche Übernahmen

13. Bodendenkmäler

Es wird auf die Meldepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

D) Hinweise

14. Schutz des Mutterbodens

„Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.“ [§ 202 BauGB]

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte oder aus sonstigen Erwägungen vorgesehene Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist. Im Geltungsbereich gilt dies für alle Bereiche außer den Flächen der Solarmodule (Fundamentierungen), der zu errichtenden Gebäude (Trafostationen) und ihre unmittelbar umgebenden befestigten Bereiche. Zulässig sind lediglich die erforderlichen Fundamentierungen (Ramm- oder Schraubfundamente).

Sollten schädliche Bodenveränderungen während der Bauphase auftreten, ist wegen der weiteren Vorgehensweise das Landratsamt zu verständigen.

15. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wird auf die Anzeige- bzw. Genehmigungspflichten beim Landratsamt Tirschenreuth hingewiesen.

16. Immissionsschutz

In der räumlichen Nähe des Geltungsbereichs liegen landwirtschaftliche Nutzflächen, die weiterhin bewirtschaftet werden. Durch die notwendige und ordnungsgemäße Bewirtschaftung kann es zu Staubemissionen, -immissionen und einer Gefährdung der Module durch Steinschlag kommen. Der Staub kann sich auf den Kollektoren niederschlagen. Dieses ist vom Anlagenbetreiber und dessen Rechtsnachfolgern zu dulden.

17. Abwasser, Nachhaltiger Umgang mit Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln bzw. chemischen Reinigungsmitteln für die Pflege der Grundstücks- und Modulflächen ist unzulässig.

18. Drainagen

Ggf. vorhandene Drainagen sind bei der Ausführung zu beachten, bzw. wenn erforderlich wiederherzustellen.

19. Grundwasser

Sollte oberflächennahes Grundwasser angetroffen werden, ist bei der Gründung im Grundwasserbereich (gesättigte Zone) auf verzinkte Stahlprofile zu verzichten und andere Materialien (z. B. unverzinkter Stahl, Edelstahl, Aluminium) zu wählen, um eine Auswaschung von Schwermetallen ins Grundwasser zu vermeiden.

20. Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen für die vorhabensbedingten Eingriffe werden auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 305 der Gemarkung Lengenfeld b. Groschlattengrün erbracht.

Die in dem Lageplan der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 305 der Gemarkung Lengenfeld b. Groschlattengrün gekennzeichneten Flächen (Teilfläche des Grundstücks, siehe gesonderter Lageplan auf der Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans), dienen der Kompensation der vorhabensbedingten Eingriffe. Es sind folgende Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen durchzuführen (Teilfläche von 5.299 m²):

Das Intensivgrünland mit wenigen Elementen von Feuchtwiesen und Arten extensiver Wiesengesellschaften ist zu extensivieren. Dazu ist auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen zu verzichten. Die Fläche ist 2-mal jährlich zu pflegen. Die 1. Mahd ist in den ersten 5 Jahren zur Aushagerung ab 15.06. des Jahres durchzuführen, ab dem 6. Jahr ab 15.07. des Jahres. Die 2. Mahd ist als Herbstmahd ab Mitte September durchzuführen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Eine Änderung des Mahdregimes ist nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde notwendig, wenn das festgelegte Ziel einer extensiven, artenreichen Wiese nicht erreicht wird.

Entlang der westlichen Grenze der Ausgleichs-/Ersatzfläche ist ein Altgrasstreifen in einer Breite von ca. 5 m zu belassen, der alternierend zu je 50 % gemäht wird (ein Teil bleibt immer über Winter erhalten).

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind Wurzelstöcke sowie Stein-/Asthaufen i Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde anzulegen. Die Untere Naturschutzbehörde ist vor Umsetzung zu kontaktieren.

Es wird angeregt, die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf dem gesamten Grundstück umzusetzen und die restliche Fläche als Ökokontofläche einzurichten.

Im Bereich des teilweise mageren Randstreifens an der Ostseite der Kompensationsfläche sind die durch Sukzession entstandenen Weidegebüsche ca. zu 50 % zurückzunehmen. Die Hälfte der Weidegebüsche soll, u.a. als Ansitzwarten für Vögel, erhalten werden. Der magere Randsaum ist 1-mal jährlich (Herbstmahd ab Mitte September) zu mähen (mit Mähgutentfernung).

Es sind insektenfreundliche Mähverfahren anzuwenden (Balkenmäher). Gehölzpflanzungen sind nicht veranlasst, um die Flächen möglichst offen zu halten.

Die Ausgleichs-/Ersatzflächen sind naturnah zu entwickeln und dauerhaft für den Betriebszeitraum der Photovoltaik-Freiflächenanlage zu erhalten.

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind spätestens 3 Monate nach Inbetriebnahme der Anlage umzusetzen.

21. Gehölzauswahlliste

Zulässig sind im gesamten Geltungsbereich und im Bereich der Ausgleichs-/Ersatzflächen (sofern Pflanzungen geplant sind) ausschließlich folgende heimische und standortgerechte Gehölzarten:

Bäume 1. Wuchsordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Bäume 2. Wuchsordnung

Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

E) Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.01.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.06.2021 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 08.06.2021 hat in der Zeit vom 16.06.2021 bis 19.07.2021 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 08.06.2021 hat in der Zeit vom 16.06.2021 bis 19.07.2021 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.08.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.08.2021 bis 01.10.2021 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.08.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.08.2021 bis 01.10.2021 öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.10.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.10.2021 bis 26.10.2021 beteiligt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.10.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.10.2021 bis 26.10.2021 öffentlich ausgelegt.
8. Die Gemeinde Kastl hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.12.2021 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.12.2021 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am 15.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
9. Der Bebauungsplan ist somit am 15.12.2021 in Kraft getreten.

Textliche Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Verfahrensvermerke, sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan sind Bestandteil der Satzung über den Bebauungsplan „SO Solarpark Unterbruck II“ in der Fassung vom 14.12.2021.

Kastl, den

.....

(Siegel)

Gemeinde Kastl
Walter, 1. Bürgermeister