

VORENTWURF

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 56/2020 `PV-FREIFLÄCHENANLAGE WELBHAUSEN`

Gemarkung Welbhausen
Stadt Uffenheim
Landkreis Neustadt an der Aisch - Bad Windsheim

Stand: 24. September 2020

1 Rechtsgrundlagen

- | | | |
|-----|---------------------------------------|---|
| 1.1 | Baugesetzbuch (BauGB) | In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S.3634) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung (BauNVO) | In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. S.3786) |
| 1.3 | Planzeichenverordnung (PlanZV) | In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert am 04.05.2017(BGBl. S. 1057) |
| 1.4 | Bayerische Bauordnung (BayBO) | In der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert am 24.07.2019 (GVBl. S. 408) |
| 1.5 | Gemeindeordnung Bayern (GO) | In der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert am 23.12.2019 (GVBl. S. 737) |

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(Textliche Festsetzungen)

- | | | |
|-------|---|---|
| 2.1 | Art der baulichen Nutzung
<i>§ 9(1)1 BauGB</i> | Siehe Eintragung im Lageplan. |
| 2.1.1 | Sonstiges Sondergebiet
<i>§ 11 BauNVO</i> | <p>SO = Sondergebiet
mit Zweckbestimmung: Erzeugung elektrischer Energie</p> <p>Zulässig sind freistehende Solar-Module ohne Stein- oder Betonfundamente.</p> <p>Zulässig sind die für die Solar-Module notwendigen Wechselrichter, Transformatoren, sonstige Betriebsgebäude und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des SO-Gebietes dienen (z.B. Leitungen, Einfriedung, Blendschutzmaßnahmen, Kabel, Wege usw.). Des Weiteren ist ein unbefestigter Weg für Montage- und Wartungsarbeiten zulässig.</p> <p>Außer für Brandschutzmaßnahmen sind Ausnahmen nicht zulässig.</p> |
| 2.2 | Maß der baulichen Nutzung
<i>§ 9(1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO</i> | |
| 2.2.1 | Grundflächenzahl
<i>§ 16(2)1 und §19 BauNVO</i> | <p>Siehe Eintragung im Lageplan. Die Angabe ist eine Höchstgrenze.</p> <p>Die Grundflächenzahl wird gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO im Sondergebiet auf 0,8 festgesetzt und bezieht sich auf die tatsächliche Eingriffsfläche (Einfriedungsfläche).</p> <p>Die Grundfläche der Modultische (die senkrecht auf die darunter befindliche Fläche projizierte) und die der Nebenanlagen berechnen sich nach § 14 BauNVO, dabei bleiben Um- und Durchfahrten unberücksichtigt.</p> |
| 2.2.2 | Höhe baulicher Anlagen
<i>§ 16(2)4 und §18 BauNVO</i> | <p>Die Höhe der Solar-Modultische ist mit maximal 3,50 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt.</p> <p>Die Gebäudehöhe der Betriebsanlagen ist mit bis 3,00 m über der natürlichen Geländehöhe festgesetzt. Die Gebäudehöhe beschreibt das Maß zwischen der Geländehöhe und dem höchsten Punkt am geplanten Dach des Gebäudes.</p> |

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche
§ 9(1)2 BauGB u. § 23 BauNVO

Die zugelassenen baulichen Anlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen. Außerhalb der Baugrenze sind ausnahmsweise zugelassen: Einfriedung und Einrichtungen zum Brandschutz (z.B. Löschwassereinrichtungen), Leitungen und Kabel.

2.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.5 Pflanzgebot
§ 9 (1)20,25a,25b BauGB

Das Pflanzgebot erstreckt sich über das gesamte Plangebiet. Das Plangebiet ist, auch unter den Modulen, als extensiv genutztes Dauergrünland anzulegen. Bei der Einsaat ist standortgemäßes, autochthones Saatgut zu verwenden, z.B. eine 'Frischwiese/Fettwiese' der Firma Rieger-Hofmann, Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland.

Das Grünland ist in den ersten drei Jahren drei- bis viermal jährlich zu mähen. Im Anschluss ist ein- bis zweimal jährlich abschnittsweise zu mähen. Alternativ ist eine extensive Beweidung mit Schafen möglich. Bei der Beweidung ist eine Zufütterung zu unterlassen. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

Die als planinterne Ausgleichsflächen gekennzeichneten Flächen werden zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs.3 BauGB für den Eingriff im Plangebiet festgesetzt.

In der pfg1 – Pflanzgebotsfläche im Norden ist eine Hecke mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und Bäumen anzupflanzen. Dabei ist durchschnittlich alle 2,5 m² ein Strauch anzupflanzen. Die Hecke ist alle 10-15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Entlang der Pflanzgebotsgrenze ist ein extensiv genutzter Saum (autochthones Saatgut) anzulegen, so dass ein auf Schmetterlinge und Wildbienen ausgerichteter Lebensraum entsteht. Bei den Ansaat wird regionales Saatgut verwendet, z.B. 'Schmetterlings- und Wildbienensaum' der Firma Rieger-Hofmann GmbH oder 'Bienenweide-Veitshöchheim' der Firma Saaten-Zeller, Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland. Eine Mahd (alle 1-3 Jahre) ist ab dem 15. Juni möglich. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist untersagt.

Im Bereich der Hecke ist auf einer Fläche von jeweils 2m² ein Stein- sowie ein Totholzhaufen anzulegen. Die Strukturelemente sind langfristig zu erhalten

In der pfg2 - Pflanzgebotsfläche wird ein 5m breiter Blühstreifen eingesät, z.B. 'Lebensraum I' der Firma Saaten-Zeller, Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland. Die Fläche wird alle 3-5 Jahre umgebrochen und neu eingesät. Alternativ ist die Anlage eines Brachestreifens möglich, der alle 3-5 Jahre umgebrochen, ansonsten aber nicht bewirtschaftet wird.

Pflanzliste gebietsheimischer Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Crataegus laevigata	Zweigriffiger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzliste gebietsheimischer Bäume

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Winter-Linde	Tilia cordata

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Errichtung der Photovoltaikanlage umzusetzen und für die Dauer der Betriebszeit der Anlage fachgerecht zu pflegen und fortzuführen.

Mit den Anpflanzungen sind mindestens die Abstände nach AGBGB zu den angrenzenden Nutzflächen und den Flurwegen einzuhalten.

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

2.6 Zeitliche Befristung
§9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Befristung der Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen: Die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen und sonstigen Vorgaben für Nutzungen und Anlagen sind bis zu dem Zeitpunkt zulässig, an dem die Anlage, nach Fertigstellung und Inbetriebnahme, für einen Zeitraum von mehr als 12 Monaten nicht betrieben wurde. Die Fläche ist dann wieder in ihre ursprüngliche Nutzung als "landwirtschaftliche Fläche" zurückzuführen. Die Pflanz- und Blühflächen sind zu erhalten.

2.7 Ordnungswidrigkeiten
§ 213 BauGB

Ordnungswidrig handelt, wer die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

3 Hinweise**3.1 Rückbauverpflichtung**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich nach Aufgabe der PV-Nutzung zum Rückbau der Anlage in eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Die Pflanz- und Blühflächen sind zu erhalten.

3.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BodSchG).

3.3 Niederschlagswasser

Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist zu erhalten. Die Fläche unter den Solar-Modulen ist nicht befestigt, die Module stehen auf Stützen, darunter entsteht eine eingeschränkte, aber natürliche Vegetation. Eine Ableitung der Oberflächenwasser wird somit nicht notwendig.

3.4 Landwirtschaft

Emissionen, vor allem Staub, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen entstehen, sind zu dulden.

Es ist sicherzustellen, dass bei erforderlichen Erschließungsmaßnahmen die Zufahrt zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken uneingeschränkt möglich ist.

- Es ist ein ausreichender Abstand (min. 0,5m) mit der Einzäunung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und min. 1,5m zu den öffentlichen Wegen einzuhalten, damit diese Flächen auch weiterhin ohne Behinderung und vollständig bewirtschaftet bzw. befahren werden können.
- 3.5 Brand- und Katastrophenschutz** Es empfiehlt sich, vor Inbetriebnahme der Anlage eine Einweisung für die Feuerwehr durchzuführen.
- 3.6 Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach NatSchG** Hinsichtlich der Biotopbewertung und dem Umweltbericht wird auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.
- 3.7 Planunterlagen** Der Lageplan im M 1:1.000 wurde auf Basis der Digitalen Flurkarte (DFK), durch die Klärle GmbH in Weikersheim erstellt.
- 3.8 Bestandteile des Bebauungsplanes** Der Bebauungsplan 'PV-Freiflächenanlage Welbhausen' besteht aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen unter Beachtung der Örtlichen Bauvorschriften und dem Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen.

Uffenheim, den

Bürgermeister Wolfgang Lampe