

W:\11025 vBBP Solarpark Stadelhofen\BBP\Verfahrensschritte\SB.dwg, BBP+Zeichen, 20.09.2011 09:06:11

PRÄAMBEL

vorhabenbezogener Bebauungsplan (vBBP) "Solarpark Stadelhofen Süd" mit integriertem Grünordnungsplan (GOP), Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Stadelhofen folgende

> Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 25.07.2011, der zusammen mit den Festsetzungen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB)

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
- in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Photovoltaik nach § 11 Abs. 2 BauNVO

Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO

Baugrenze nach § 23 BauNVO

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG

20kV-Freileitung mit Schutzstreifen; 8,5 m beidseitig

Schachtbauwerk Fernwasserleitung

private Grünfläche

PLANUNG: NUTZUNGSREGELUNG: MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ. ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

> zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) Pflanzgebot auf Privatgrund/ mind. 3,0 m Pflanzhöhe/ mind. Zaunhöhe

bestehende Obstbäume

Landschaftsschutzgebiet

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

ZEICHNERISCHE HINWEISE

Bauverbotszone
Baubeschränkungszone

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Flächennutzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend den Planeinschrieben als Höchstgrenze (GRZ, § 19 BauNVO) festgesetzt. Gebäude (Transformatorenhäuschen etc.) dürfen nur außerhalb der entlang der Autobahn A 70 geltenden 40-m-Bauverbotszone errichtet werden.

Die Wege im Baugebiet sind versickerungsfähig auszuführen.

4. Führung von Versorgungsanlagen

s wird für alle Versorgungsleitungen innerhalb des Gebietes eine unterirdische Verlegeweise festgesetzt (§ 9 Abs. 2 BauGB).

5. Pflanz- und Erhaltungsgebote

Die Modulfelder erhalten eine randliche Eingrünung in Form einer einreihigen Hecke (Arten gemäß nachfolgender Liste, Pflanzqualität VStr, 3-4 Tr, 60 - 100).) Der Pflanzabstand ist mit 1.5 m in der Reihe auszuführen. Ausgefallene Gehölze sind gleichwertig gemäß den vorgeschriebenen Pflanzqualitäten zu ersetzen. Es ist auf autochthones Pflanzmaterial gemäß den Angaben unter Punkt 6 zurückzugreifen.

Viburnum opulus Gemeiner Schneeball Corylus avellana

Haselnuss Heckenkirsche Lonicera xylosteum Rosa canina Heckenrose Euonymus europaeus Pfaffenhütchen Roter Hartriegel Cornus sanguinea Prunus spinosa Schlehe Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Crataegus monogyna Die Flächen zur Aufstellung der Solarmodule sind als Landschaftsrasen für Trockenlagen mit Kräutern (extensive Wiesenfläche) auszuführen. Hier hat die Ansaat einer entsprechend

geeigneten Saatgutmischung zu erfolgen. Jede Form von Nährstoffeintrag ist untersagt. Anfallendes Schnittgut ist auf den Umfahrten zum Zweck der Aushagerung aus der Fläche zu entfernen. Auf den von den Modulen überstellten Flächen darf das Schnittgut auf der Fläche verbleiben. Als Entwicklungsziel ist Magerrasen vorgesehen, was nach einer Entwicklungszeit von ca. 15-20 Jahren durch Aushagerung erreicht sein sollte. Zur Aushagerung erfolgt zunächst eine 2-malige Mahd/Jahr (erster Schnitt Anfang Juli, zweiter Schnitt Mitte September) mit Entfernung des Mähgutes aus den Flächen der Umfahrten und unter Verzicht jeglicher Düngung; nach Aushagerung nur noch ein Schnitt/Jahr etwa Ende Juli/Anfang August. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Insektiziden usw. ist untersagt. Eine extensive Beweidung durch Schafe ist möglich, zulässig bzw. erwünscht. Die bestehende Gehölzstrukturen im Osten des Modulfeldes 1. welche nicht von der

6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur

Bebauung betroffen sind, sind zu erhalten und während der gesamten Bauzeit zu schützen.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf beläuft sich auf 19.701 m². Als externe Ausgleichsfläche wird die Fl.-Nr. 2564 der Gemarkung Stadelhofen mit einer Gesamtfläche von 8.812 m² herangezogen, welche sich im Eigentum der Gemeinde befindet.

Als ökologischer Ausgleich wird dort die Umwandlung ehemals landwirtschaftlich genutzter Fläche in nährstoffarme, artenreichen Extensivwiese (Verwendung RSM 8.1. Variante 1 für Biotopflächen, während der Aushagerung 3-malige Mahd/Jahr und nach der Aushagerung 2-malige Mahd/Jahr, Abtransport Mähgut, Verzicht auf jede Form von Nährstoffeintrag, Düngung usw., erster Schnitt nicht vor Ende Juni eines jeden Jahres, zweiter Schnitt Mitte September) festgesetzt. Ziel ist eine Flächenaushagerung. Der nördlich an das Flurstück angrenzende Waldrand soll durch Anpflanzung eines 15,0 m breiten, vorgelagerten gestuften Waldsaumes optimiert werden (Pflanzenarten aus nachfolgender Liste, Pflanzabstand 1.5 x 1.5 m. Anteil Heister mind. 25%, Abdeckung mit Strohmulch, Schutz

Zur zusätzlichen Steigerung des Strukturreichtums in der Fläche ist die Anlage 50-60 cm tiefer Mulden mit temporärer Wasserführung vorgesehen. Die Pflanzungen sind mindestens in den angegebenen Pflanzenqualitäten auszuführen. Als

Mindestpflanzqualitäten gelten: - Hei., 2xv., 125 - 150 (mB. oder ohne, je nach Art und Angebot)

VStr., 3 - 4 Tr., 60 - 100

Acer campestre Acer pseudoplatanus Acer platanoides Sorbus aucuparia Sorbus torminalis Corylus avellana Crataegus monogyna Heckenkirsche Lonicera xylosteum Cornus sanguinea Gemeiner Schneeball Viburnum opulus Rhamnus frangula Gemeiner Faulbaum Roter Holunder Sambucus racemosa Sambucus nigra Schwarzer Holunder Daphne mezereum

Ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 8.825 m² wird innerhalb des Geltungsbereiches südlich des Modulfeldes 3 erbracht. Auf der angesprochenen Fläche erfolgt als weitere Ausgleichsmaßnahme die Umwandlung bisher intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche in 6. Wasserrechtliche Vorgaben artenreiche, nährstoffarme Extensivwiese (Verwendung RSM 8.1. Variante 1 für Biotopflächen, während der Aushagerung 3-malige Mahd/Jahr und nach der Aushagerung 2-malige Mahd/Jahr, Abtransport Mähgut, Verzicht auf jede Form von Nährstoffeintrag, Düngung usw., erster Schnitt nicht vor Ende Juni eines jeden Jahres, zweiter Schnitt Mitte September). Ziel ist eine Flächenaushagerung.

Der restliche Ausgleich von 2.064 m² wird am südlichen Randbereich der Fl.-Nr. 2605 mit geringfügiger Überkompensation auf einer Fläche von 2.067 m² geleistet. Dort wird eine ca. 150 m lange und ca. 6,0 m breite, dornenreiche Feldgehölzhecke der Prunetalia-Gesellschaft realisiert. Diese Hecke ist zusammenzusetzen aus 70 % Prunus spinosa (Pflanzqualität: C3 60 - 100), 10 % Rosa canina (Pflanzqualität: C3, 60-100), 5,0 % Crataegus monogyna (Pflanzqualität: C3, 60 - 100) sowie 15 % Cornus sanguinea, Corylus avellana und Sambucus nigra (Pflanzqualität: VStr, 3-4 Tr, 60 - 100). Der Pflanzabstand hat 1,5 x 1,5 m zu betragen. Der Anteil an Heister- und Solitärgehölzen hat 15,0 % zu umfassen (Pflanzqualität: Sol., 3xv., mB. 125-150). Höherwüchsige Gehölze sind dabei in der Mitte des 6 m-Streifens anzuordnen, niedrigere Gehölze sind entsprechend vorgelagert zu pflanzen. Für die Pflanzungen sind autochthone Gehölze zu verwenden. Die Pflanzung ist mit geeigneten Mitteln ausreichend gegen Wildverbiss zu schützen (z. B. durch Drahthosen, Wildverbissmittel, Einzäunung o. ä.).

Während der Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist die Pflanzfläche zur Unterdrückung von Unkrautaufwuchs und zur Reduzierung der Verdunstung mit Strohmulch (Dicke ca.10 cm) abzudecken. Pflege und Unterhalt sind solange zu gewährleisten, bis derjenige Entwicklungszustand erreicht ist, dass die Pflanzung auch ohne Unterstützung (insbesondere Wässern) dauerhaft überlebensfähig und somit in ihrem Bestand gesichert ist. Im Anschluss an die Heckenstruktur ist als weitere Ausgleichsmaßnahme die Umwandlung bisher intensiv landwirtschaftlich genutzter Ackerfläche in artenreiche, nährstoffarme Extensivwiese (Verwendung RSM 8.1. Variante 1 für Biotopflächen, während der Aushagerung 3-malige Mahd/Jahr und nach der Aushagerung 2-malige Mahd/Jahr, Abtransport Mähgut, Verzicht auf jede Form von Nährstoffeintrag, Düngung usw., erster Schnitt nicht vor Ende Juni eines jeden Jahres, zweiter Schnitt Mitte September)

Für die Pflanzungen ist autochthones Pflanzmaterial gemäß den Bedingungen der

Erzeugergemeinschaft für autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern" (EAB) zu Die Entwässerungsanlagen der BAB A 70 dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt verwenden. Es ist auf das Wuchsgebiet 7 gemäß EAB zurückzugreifen. Stehen Gehölze der geforderten Wuchszone nicht in der gewünschten Art, Pflanzqualität oder Stückzahl zur Verfügung, sind alternativ autochthone Pflanzen angrenzender Wuchsgebiete (Nr. 4 oder 8) zu wählen. Eine Zertifizierung ist gegebenenfalls nachzuweisen. Der Ausfall einer festgesetzten Bepflanzung nach der Bauausführung ist mit gleichartigen Gehölzen in den vorgeschriebenen Pflanzgrößen zu ersetzen.

B Örtliche Bauvorschriften

1. Einfriedungen

überschreiten. Die Zäune haben einen Bodenabstand von mindestens 15 cm aufzuweisen und sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Zaunsockel sind unzulässig.

Stellplätze sowie Verkehrsflächen auf dem privaten Grundstück sind versickerungsfähig zu gestalten. Zulässig sind z.B. Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterrasen,

Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,30 m inklusive Übersteigschutz nicht

3. Beleuchtung

Auf eine Beleuchtung der Anlage ist zu verzichten.

Die Moduloberkante wird mit maximal 2,0 m über Gelände festgesetzt. Ausnahmsweise ist zum Ausgleich von Geländesenken bei gleichbleibender oberer Linie der Modulreihen zusätzlich eine Toleranz von 0,5 m zulässig.

Für die Stationsgebäude sind nur gedeckte Farben zulässig.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich de 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

Es wird empfohlen, die Zaunanlagen mindestens 0,5 m hinter der Grundstücksgrenze zu

Im Rahmen der Umweltprüfung besteht eine Verpflichtung zur Nachkontrolle der Umweltauswirkungen (Monitoring). Hierzu ist eine Prüfung der Funktionserfüllung der Ausgleichsmaßnahmen zusammen mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzusehen. Nach Abschluss der Arbeiten zur Errichtung des Sondergebietes ist die Sicherung und Pflege der festgelegten Pflanz- und Grünflächen zu gewährleisten. Die Pflege ist im festgesetzten Umfang dauerhaft zu gewährleisten.

4. Leitungsbestand

Am Nordrand des Geltungsbereichs der Modulfelder 2 und 3 verläuft eine Wasserleitung der FWO mit einem Schutzstreifen von jeweils 3,0 m beidseits der Leitungsachse. Eine entsprechende Grunddienstbarkeit zugunsten der FWO ist eingetragen. Pflanzmaßnahmen im Bereich dieser Wasserleitung sind vor Durchführung vor Ort mit der FWO abzustimmen. Innerhalb der Schutzzone der 20-kV-Freileitung der E.ON Bayern AG ist nur eine eingeschränkte Bebauung und Bepflanzung möglich. Die einzuhaltenden Abstände entsprechend DIN VDE 0210/10-2005 können dem Merkblatt (s. Anlage zur Begründung) entnommen werden. Die Standsicherheit der Leitungsmaste und die Zufahrt zu den Maststandorten mit Baufahrzeugen müssen jederzeit gewährleistet sein. Im Bereich der Freileitung dürfen keine hoch wachsenden Bäume gepflanzt werden. Auffüllungen, Lagerung von Baumaterial und Hilfsmitteln im Leitungsbereich sind nicht zulässig.

5. Gehölzbestand

Die bestehende Gehölzstrukturen westlich, östlich und nordöstlich des Modulfeldes 3 welche außerhalb des Geltungsbereichs liegen und nicht von der Bebauung betroffen sind, sind zu erhalten und während der gesamten Bauzeit zu schützen.

Auf die Beachtung der wasserrechtlichen Vorgaben bei der Errichtung z. B. von Transformatoren und Stationsgebäuden wird hingewiesen. Bei Trafoanlagen handelt es sich um Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG; hier sind komplexe Vorgaben zu beachten. Bei der Errichtung der Anlagen besteht die Verpflichtung zum ausführenden Fachbetrieb. Die Anlagen sind gegebenenfalls anzeigepflichtig nach Art.

Vor Baubeginn ist die Baugrenze (Abstand 23,0 m) abzustecken und von der Autobahnmeisterei Thurnau (Tel.: 09228/9993-0) abnehmen zu lassen. Ein gutachterlicher Nachweis, dass durch die Anlage aufgrund der festgesetzten Randeingrünung keine Blendwirkungen für Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 70 entstehen, liegt der Gemeinde vor und kann dort eingesehen werden.

Für Unfälle, die auf eine Blendwirkung durch die Anlage zurückzuführen sind, haftet der

Hochbaumaßnahmen, z. B. Wände oder Aufschüttungen größeren Umfangs zum Schutz vor Blendwirkungen sind innerhalb der 20,00 m-Bauverbotszone nicht zulässig. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf

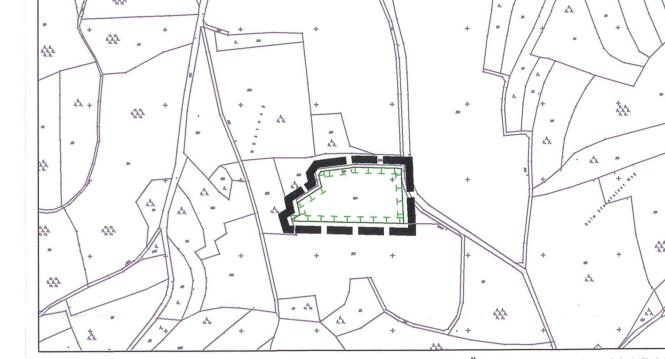
der Demontage der Photovoltaikanlage zu berücksichtigen. Beleuchtungsanlagen (z. B. Hofraumbeleuchtungen) sind so anzubringen, dass der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 70 weder während der Bauphase, Instandsetzung/betrieb noch der Demontage geblendet wird.

§ 33 StVO wird verwiesen. Diese Auflage ist sowohl während des Baus, des Betriebes und

Von der geplanten Maßnahme dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A 70 beeinträchtigen können. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht zur Autobahn hin abgeleitet werden.

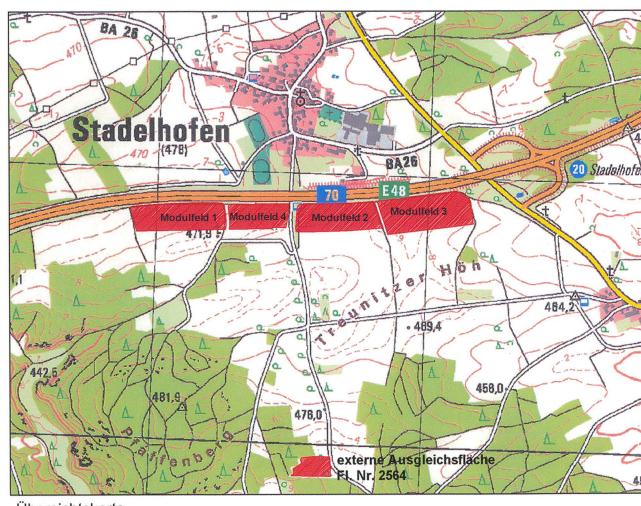
Ein Anspruch auf Entfernen bzw. Rückschneiden von bestehender Bepflanzung auf Autobahngrund zur Vermeidung von Schattenwirkung kann nicht erhoben werden. Beginn und Ende der Arbeiten sind der Autobahnmeisterei Thurnau (Tel.: 09228/9993-0) mindestens 14 Tage vorher anzuzeigen, wobei die für die Durchführung der Maßnahme verantwortliche Stelle zu nennen ist. Die Autobahnmeisterei hat die Arbeiten zu überwachen, ihren Anweisungen ist Folge zu leisten. Nach Beendigung der Arbeiten ist die Autobahnmeisterei Thurnau an der Abnahme zu

Die Arbeiten sind den Regeln der Technik entsprechend durchzuführen und zwar so, dass eine Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn



Ausgleichsfläche § 9 Abs. 1a BauGB

Auf der Flur-Nr. 2564, Gemeinde Stadelhofen, Gemarkung Stadelhofen, werden 8.812 m² als Fläche nach § 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB zum Ausgleich im Sinne § 1a Abs. 3 BauGB für den Eingriff für den Bebauungsplan zugeordnet. Hier sind Ausgleichsmaßnahmen gemäß "Textliche Festsetzungen A 6" festgesetzt.



PLANUNGSGRUPPE STRUNZ NGENIEURGESELLSCHAFT MOH BAMBERG 25.07.2011 Ba Ku

vBBP "Solarpark Stadelhofen Süd", Gde. Stadelhofen Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 21.02.2011 beschlossen, für das Gebiet "Solarpark Stadelhofen Süd" einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. BauGB am 08.04.2011 ortsüblich bekanntgemacht.



Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 18.04.2011 mit 2 0. 05. 11



Bürgermeister Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 23.05.2011 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 23.05.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.06.2011 mit 15.07.2011 öffentlich ausgelegt, parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden

und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.



1 8, 07, 11

Die Gemeinde Stadelhofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.07.2011 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.07.2011 als Satzung beschlossen.



Bürgermeister Erster Bürgermeister Der Satzungsbeschluss wurde am 👖 🧣 🕦 👭 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

