

Sondergebiet Photovoltaik

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Gemeinde Freudenberg 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. 332 (TF), Gmkg. Etsdorf.
Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen sowie der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienende Nebenanlagen wie technische Einrichtungen zur Erzeugung, Umwandlung, Speicherung und Abgabe von elektrischer Energie.

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 Befristung/Rückbau
Nach Ablauf der Nutzung als Photovoltaikanlage sind die Flächen in ihren Urzustand zurückzusetzen. 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
Grundflächenzahl (GRZ) = 0,50
Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist die Gesamtfläche der aufgeständerten Solarmodule in senkrechter Projektion sowie die Grundfläche der erforderlichen Nebenanlagen zu berücksichtigen.
Dabei ist die Vollversiegelung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Es sind vier Gebäude für Trafo- und Wechselrichter und ähnliche Technik sowie ein Gebäude für Pflegeutensilien mit einer Grundfläche von je maximal 20 m² zulässig. Die Modulische sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten aus Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsorientiert Punktfundamente eingesetzt werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen:
Die maximal zulässige Höhe der Module einschließlich Tragekonstruktion, gemessen zwischen der Geländeoberkante und der Oberkante der Module, beträgt 3,50 m. Die Unterkante muss mindestens 0,80 m über dem Boden liegen.
Die maximal zulässige Höhe der Gebäude, gemessen zwischen Geländeoberkante und Oberkante der Gebäude, beträgt 3 m.

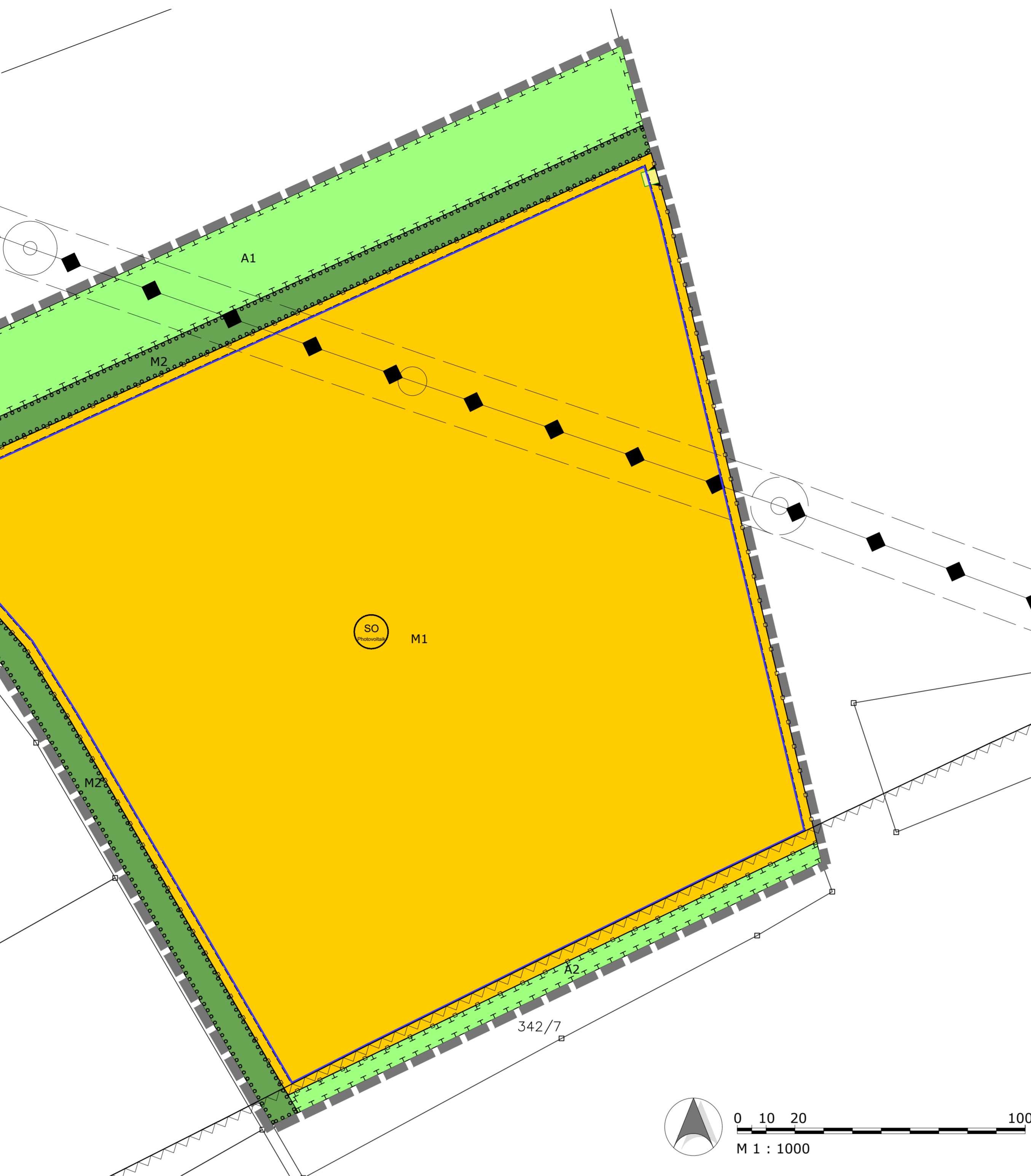
3. Baugrenze

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

4. Gestaltung baulicher Anlagen

4.1 Dachausbildung
Für alle Gebäude werden Flach- oder Satteldächer mit maximal 30° Neigung festgesetzt. Dachendeckungen in Metall sind nicht zulässig. Als Farbe ist naturrot, rotbraun, grün, grau oder braun in gedeckten Nuancen zu wählen. Alternativ ist eine extensive Dachbegrünung zulässig.

4.2 Fassaden
Durchbrüche, Lüftungsöffnungen und dergleichen müssen siedlungsabgewandt angeordnet werden. Als Fassadenfarbe ist grün, grau oder braun in gedeckten Nuancen zulässig.



- 4.3 Werbeanlagen
Die Werbeanlagen sind an der Einfriedung im Zufahrtsbereich zulässig. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf 5 m² nicht überschreiten. Fahnenmasten und elektrische Wechselwerbeanlagen sind nicht zulässig.
- 4.4 Überwachungseinrichtung gemäß §4 BDSG
Die PV-Anlage darf mit optisch-elektronischen Einrichtungen überwacht werden, sofern keine Anhaltspunkte bestehen, dass schutzwürdige Interessen der Betroffenen überwiegen. Diese Einrichtungen dürfen eine maximale Höhe von 8,00 m haben.
- 5. Örtliche Verkehrsflächen
5.1 Die Grundstückszufahrten sind in den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen bis zu einer Breite von maximal 5 m zulässig
5.2 Einfahrtbereich des SO-Gebiets
- 6. Einfriedungen
Einfriedungen sind als Metallzäune, auch mit Kunststoffummantelung und Übersteigschutz zulässig. Sie dürfen eine Gesamthöhe von 2,30 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 15 cm über dem Boden auszuführen.
- 7. Geländeoberfläche/Grundwasserschutz
7.1 Das natürliche Geländeniveau darf nur im direkten Umgriff der Technikgebäude und maximal um 0,50 m abgegraben oder aufgeschüttet werden. Stützmauern sind unzulässig.
7.2 Sämtliche Bodenbefestigungen für Wege sind in sickerfähiger Ausführung (Schotterterrassen) 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.

- M 2: Eingrünung der Anlage mit Kurzumtriebsplantage
Die geplante Anlage ist nach Norden und Westen durch die Anlage einer Kurzumtriebsplantage einzugrünen. Die Kurzumtriebsplantage ist viereckig auszuführen.
Die äußeren beiden Reihen sind als Doppelreihe aus einer Mischung aus Weiden und Pappeln mit engen Pflanzabständen (1,0-1,2 m) auszuführen. Diese beiden Reihen sind alle zwei Jahre auf Stock zu setzen, wobei die Bewirtschaftungsjahre der anderen Reihen auszusparsen sind, so dass eine dauerhafte Eingrünung gewährleistet ist.
Daran anschließend ist eine weitere Reihe aus Pappeln mit einem erweiterten Pflanzabstand von 1,2 m bis 1,5 m anzulegen. Für diese Reihe ist eine Umtriebszeit von 8 bis 10 Jahren vorzusehen. Sie wird im Erntejahr gleichzeitig mit der innersten Reihe zurückgeschnitten.
Als innerste Reihe entlang des Zaunes ist eine Reihe aus Pappeln mit einem Pflanzabstand von 1,2 m bis 1,5 m und einem Abstand vom Zaun von 2,5 m anzulegen. Diese Reihe ist in einem 8- bis 10-jährigen Rhythmus zu bewirtschaften.
Innerhalb der Schutzzone der 20kV-Freileitung ist nur die äußere Doppelreihe anzulegen und auf eine Wuchshöhe von 2,5 m zu begrenzen.
- 8.3 Verwendung von Regio - Saatgut
Bei der Ansaat aller Grünlandflächen ist autochtones Saatgut des Ursprungsgebietes 19 (Bayerischer und Oberpfälzer Wald) mit einem Kräuteranteil von 30 % zu verwenden. Für die Pflanzungen ist Pflanzgut des Vorkommensgebietes 3 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden.
- 9. Immissionsschutz
9.1 Von den Modulen darf keine störende Blendwirkung ausgehen. Verkehrsteilnehmer dürfen durch die Module nicht geblendet werden. Die Modulreihen sind gemäß dem Blendgutachten der IBT «Light GmbH vom 03.06.2022 in Richtung 185° Süd bei 18° Aufneigung auszurichten. Eine Abweichung von der vorgeschriebenen Aufneigung ist möglich, wenn nachgewiesen wird, dass keine störende Blendwirkung entsteht.
9.2 Die von der Anlage ausgehenden Geräusche, wie tieffrequente vom Transformator abstrahlende Geräusche, oder der Lärm, den Wartungsarbeiten 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 Gemeinde vom Vorhabenträger kostenfrei vorzulegen.
Lärmintensive Wartungsarbeiten, wie z.B. Mäharbeiten, sind nur werktags in der Zeit von 6:00 - 22:00 Uhr zulässig.
9.3. Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist unzulässig. Bei temporären Beleuchtungen, z.B. zur Wartung ist sicherzustellen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der BAB 6 ausgeschlossen ist.
- 10. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
10.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans
10.2 Vorhaben- und Erschließungsplan/Durchführungsvertrag
Entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- 8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
8.1 Interne Ausgleichsflächen
Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Eingriffen zugeordnet. Mindestens die Eckpunkte der Ausgleichsfläche sind im Gelände dauerhaft zu kennzeichnen, zum Beispiel mit Eichenpflocken. Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach der die Anlage in Betrieb geht, herzustellen. Die Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen ist der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen und es ist ein Abnahmetermin zu vereinbaren.
Der notwendige Ausgleich (ca. 1,00 ha) wird auf den internen Teilfläche Fl.-Nr. 332 (TF), Gmkg. Etsdorf, in den Randbereichen des Geltungsbereiches erbracht. Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen durchzuführen:
A1: Entwicklung von Extensivgrünland
Der Aufwuchs ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzuführen. Etwa drei Viertel der Fläche wird zweischurig (erster Schnitt ab 15. Juli, zweiter Schnitt ab 15. August) gemäht, das verbleibende Viertel einschurig (ab 15. August). Die Verteilung der ein- bzw. zweischurigen Teilflächen ist jährlich wechselnd anzuordnen.
Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.
A2: Entwicklung artenreicher Säume und Staudenfluren frischer Standorte (K132)
Die Staudenfluren/Säume werden alle zwei bis drei Jahre im Herbst abschnittsweise gemäht.
Näheres zu den Ausgleichsmaßnahmen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.
8.2 Sonstige Maßnahmen
M1: Pflege innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage
Die Sondergebietsfläche innerhalb des Zaunes ist als Grünland zu entwickeln. Der Aufwuchs ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzuführen (erster Schnitt ab 01. Juli, zweiter Schnitt ab 15. August).
Alternativ ist eine extensive Beweidung zulässig, zum Beispiel mit Schafen.
Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.

- D. Hinweise/ nachrichtliche Übernahme
Planzeichen:
Für die Richtigkeit der eingetragenen Leitungstrasse wird keine Gewähr übernommen. Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungssachse im Gelände
- 20kV- Freileitung
- Mastschutzbereich (mind. 5,00 m im Radius um den Mastmittelpunkt der Gittermaste).
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer 805
- Anbauverbotszone Bundesautobahn A6
Der Abstand der Bebauung vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Autobahn muss mind. 40 m betragen.

- textliche Hinweise:
1. Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an Flurwegen entstehen 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 das Landratsamt zu informieren.
3. Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt Bodenentwürfel befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 8 DSchG)
4. Das Befahren der Flächen während und nach der Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage sollte - wenn möglich - witterungsangepasst, d. h. nicht bei Nässe erfolgen, um den Boden möglichst wenig zu verdichten, und auf das unbedingt nötige Maß beschränkt werden.
5. Die Fläche für die Baustelleneinrichtung beträgt max. 200 m². Sie muss zu allen angrenzenden Gehölzen einen Abstand von mindestens 10 m haben.
6. Es dürfen keine Schadstoffe in den Boden eingetragen werden. Sollte es doch dazu kommen, ist der Boden an dieser Stelle abzutragen und fachgerecht zu entsorgen.
7. Sind neue Baustraßen vorübergehend nötig, so sind Schwerkraftplatten auf einer Breite von 3 m vorübergehend einzubauen.
8. Bei der Herstellung der Kabelgräben ist Ober- und Unterboden getrennt zu lagern und wieder einzubauen.
9. Die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen kann Staubemissionen verursachen. Daraus können keine Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.
10. Die Photovoltaikanlage ist durch landwirtschaftlich genutzte Fläche umgeben. Im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Beschädigungen der Solarmodule kommen. Daraus können keine Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.
11. Gegenüber dem Straßenbaustatler können keine Ansprüche aus Lärm- und anderen Emissionen geltend gemacht werden

- D. Verfahrensvermerke
1. Der Gemeinderat 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 Gemeinderat 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 Gemeinderat am gebilligten Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Freudenberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Freudenberg, den
1. Bürgermeister Alwin Märkl
7. Ausgefertigt
Freudenberg, den
1. Bürgermeister Alwin Märkl
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.
Freudenberg, den
1. Bürgermeister Alwin Märkl
Für die Planung:
Sulzbach-Rosenberg, den
NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"Solarpark Etsdorf"

Gemeinde Freudenberg

Hammermühle 1, 92272 Freudenberg
Landkreis Amberg-Weilburg

Vorentwurf: 09.11.2021
Entwurf: 02.08.2022
Endfassung:

Planverfasser

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB
Dollersr. 2, 92231 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: +49(0)93621047-0
Mail: info@neidl.de/Homepage: neidl.de