Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan
'Solarpark Roschau'

Sondergebiet Photovoltaik und Speicher

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Gemeinde Theisseil 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:

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Gemeinde Theisseil 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 und Speicher (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Auf den Grundstücken Fl.-Nr. 38 (TF) und 55 (TF), Gmkng. Roschau. Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen und von Anlagen zur Speicherung und Abgabe von elektrischer Energie (BESS) sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets unmittelbar dienenden Nebenanlagen zur Erzeugung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie. Die Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie können mit der Nennleistung Energie aus dem öffentlichen Netz beziehen und abgeben. Ein baulicher, technischer oder funktionaler Zusammenhang der Speicher zu anderen Anlagen zur Erzeugung, Umwandlung, Speicherung und Abgabe von elektrischer Energie, insbesondere den Stromerzeugungsanlagen, ist nicht notwendig. „Stand-alone-Speicher“ sind daher auch zulässig. Ferner ist der Speicher nicht auf die Speicherung von aus erneuerbaren Energien gewonnenem Strom beschränkt.

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 Rückbau

Der Rückbau nach Ablauf der Nutzung als Photovoltaikanlage wird gemäß den im Durchführungsvertrag getroffenen Vereinbarungen geregelt. Als Folgenutzung gilt wieder - entsprechend dem Ausgangszustand vor dieser Sondernutzung - die planungsrechtliche Situation als landwirtschaftliche Nutzfläche.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundfläche

Als Grundflächenzahl wird 0,8 festgesetzt.

Maßgeblich für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die Fläche des Baugrundstücks ohne den Ausgleichsflächen. Als Grundfläche wird die Grundfläche der Gebäude sowie die senkrechte Projektion der Module auf die Geländeoberfläche gerechnet.

Die Vollversiegelung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Die Grundfläche für Gebäude darf insgesamt maximal 2.900 m² betragen.

Die Modulsteine sind mit Ramm-, Bohr- oder Schraubfundamenten aus Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsoorientierte Fundamente (Punkt- oder Streifenfundamente) eingesetzt werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der Module einschließlich Tragekonstruktion, gemessen zwischen der natürlich vorhandenen Geländeoberkante und der Oberkante Module, beträgt 3,80 m. Die Unterkante muss mindestens 0,8 m über dem Boden liegen.

Die maximal zulässige Höhe der Gebäude, gemessen zwischen der natürlich vorhandenen Geländeoberkante und der Oberkante Gebäude bzw. Oberkante Attika, beträgt 5,00 m.

3. Baugrenze

Die überbaubare Fläche für Photovoltaikmodule und Gebäude (Nebenanlagen) 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. Dacheindeckungen in Metall sind nur in matter und beschichteter Ausführung zulässig. Als Farbe ist naturrot, rotbraun, grün, grau oder braun in gedeckten Nuancen zu wählen. Alternativ ist eine extensive Dachbegrünung zulässig.

4.2 Fassaden

Als Fassadenfarbe ist grün, grau oder braun in gedeckten Nuancen zulässig.

4.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Fläche von 3 m² an der Einfriedung im Zufahrtsbereich zulässig. Fahnenmasten, elektrische Wechselwerbeanlagen sowie beleuchtete Werbeanlagen 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 und als Schotterrasen zulässig.

8. Landschaftspflege/Grünordnung

8.1 Die festgesetzte Ausgleichsfläche wird den im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Eingriffen zugeordnet. Der notwendige Ausgleich wird auf den internen Ausgleichsflächen in den Randbereichen des Geltungsbereiches erbracht. Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Inbetriebnahme der Anlage herzustellen.

Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen durchzuführen:

Für alle Ausgleichsflächen gilt: der Einsatz von Düngern oder Pestiziden ist grundsätzlich unzulässig.

A1 Entwicklungziel: Entwicklung von Extensivgrünland.

Herstellung: Ansatz mit einer autochthonen Saatgutmixtur.

Pflege: Der Aufwuchs ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen und das Mahdgut abzufahren. Etwa drei Viertel der Fläche ist zweisäätig zu mähen (in den ersten fünf Jahren: erster Schnitt ab 1. Juni, anschließend erster Schnitt ab 1. Juli, zweiter Schnitt ab 15. August), das verbleibende Viertel einsäätig (ab 15. August). Alternativ ist auch eine extensive Beweidung mit Schafen und/oder Ziegen zulässig. Es sind zwei bis vier Weideturmärsche durchzuführen, die Weidetiere dürfen sich nicht dauerhaft auf der Ausgleichsfläche aufhalten. Die Fläche darf nicht vollständig zum gleichen Zeitpunkt beweidet werden.

A2 Entwicklungziel: Eingrünung mit zweireihiger Heckenpflanzung.

Herstellung: Die Ränder des Geltungsbereiches sind in den als Maßnahme A2 dargestellten Bereichen mit einer Hecke ausheimischen Sträuchern zu versetzen. Dabei sind autochthone Gehölze des Vorkommengebietes 3 "Südostdeutsches Hügel- und Bergland" zu verwenden. 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. In den ersten drei Jahren Heckengrenzen regelmäßig ausmähen, um ein sicheres Anwachsen der Pflanzung zu gewährleisten. Frühestens im 10. Standjahr ist nach Bedarf abschnittsweise „Auf den Stock setzen“ möglich, Abstand mindestens 10 Jahre. Dabei sind Überhälter in Form von einzelnen Bäumen bzw. Sträuchern zu belassen. Schnittgut ist zu entfernen. Zeitraum für die Pflegemaßnahme: 01. Oktober - 28. Februar.

8.2 Pflege innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage

Die Sondergebietsfläche ist als Grünland zu entwickeln. Die Pflege der Flächen hat bevorzugt durch eine extensive Beweidung auf wechselnden Teilläufen zu erfolgen, zum Beispiel mit Schafen. Alternativ ist die Fläche ein- bis zweimal jährlich, nicht vor dem 1. Juli, zu mähen und das Mahdgut abzufahren. Das Mulchen der Fläche ist unzulässig.

Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.

8.3 Verwendung von Regio-Saatgut

Bei der Ansaat der Grünlandflächen und der Ausgleichsfläche ist Regio-Saatgut des Ursprungsgebietes 19 (Bayerischer und Oberpfälzer Wald) zu verwenden.

9. Artenschutz



9.1 CEF-Maßnahme: Schaffung von Blühflächen mit Ackerbrache für die Feldlerche im Bereich der Flurstücke Fl.-Nr. 69 (TF), Gemarkung Roschau, Fl.-Nrn. 1931, 1945, 1946 und 1947, Gemarkung Floß

Die Fläche der Maßnahme muss insgesamt 3,5 ha betragen.

Entwicklungsziel: Entwicklung einer Blühfläche in Kombination mit Ackerbrache.

Die CEF-Maßnahme muss zum Zeitpunkt des Eingriffs wirksam sein und die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wahren. Die Herstellung ist der unteren Naturschutzbehörde vor Baubeginn anzunehmen.

Die CEF-Flächen sind für die Dauer des Eingriffs zu erhalten, sofern sie nicht infolge eines erfolgreichen freiwilligen Monitorings entsprechend Festsetzung 9.2 in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde entfallen können.

Herstellung und Pflege bzw. Bewirtschaftung:

Einsatz einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft und Beachtung der standorttypischen Segelatvegetation auf 50 % der Fläche aus niedrigwüchsigen Arten mit einer Mindestbreite von 10 m, Ansaat mit reduzierter Saatgutmenge (max. 50-70% der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands, Fehlstellen im Bestand sind zu belassen.

Anlage eines selbstbegrenzenden Brachestreifens mit jährlichem Umbruch auf 50 % der Fläche mit Mindestbreite von 10 m und Mindestlänge von 100 m.

Kein Einsatz von Dünger- und Pflanzschutzmittel sowie keine mechanische Unkraut-Bekämpfung auf den Blüh- und Brachestreifen.

Keine Mahd, keine Bodenbearbeitung während der Brutzeit von Anfang März bis Anfang September.

Jährliche Pflege der Blühstreifen mit Pflegeschnitt im Frühjahr bis Anfang März, kein Mulchen.

Erhalt von Brache / Blühstreifen auf derselben Fläche für mindestens 2 Jahre (danach Bodenbearbeitung und Neusaat i.d.R. im Frühjahr bis Ende Mai) oder Flächenwechsel. Bei einem Flächenwechsel ist die Maßnahmenfläche bis zur Frühjahrsbestellung zu erhalten, um Winterdeckung zu gewährleisten.

Die CEF-Bewirtschaftung und Pflege sind jährlich bis spätestens alle drei Jahre unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen. Die Arbeiten dürfen nicht innerhalb der Brutzeit von Mitte März bis Mitte August erfolgen, witterungsbedingt sind Abweichungen in enger Absprache mit den zuständigen unteren Naturschutzbehörde bzw. Gemeinde möglich.

9.2 Im Rahmen eines freiwilligen Monitorings können die angeordneten CEF-Maßnahmen durch den Betreiber auf deren Erforderlichkeit hin kontrolliert und bei Bedarf entsprechend angepasst werden. Ziel ist die fortlaufende Kontrolle der auferlegten CEF-Maßnahme. Das freiwillige Monitoring umfasst in drei aufeinanderfolgenden Jahren ab dem fünften Kalenderjahr nach Baubeginn jeweils drei Begehung der Photovoltaikanlagen durch den Betreiber oder dessen Dienstleister während der Brutzeiten der betroffenen Arten gemäß Methodenstandard nach Südbrock et al. 2005. Der Kartierer hat seine Qualifikation durch geeignete Referenzen gemeinsam mit dem Kartierbericht dazulegen. Um auf einen Brutverdacht hinzuweisen zu können (Brutzeitcode B), müssen die drei Begehungen jeweils im Abstand von mindestens 7 Tagen durchgeführt werden. Sobald Brutpaare von saP-relevanten Arten, innerhalb der Umzäunung der Photovoltaikanlage, erfasst wurden, werden diese Brutpaare als Teilerfüllung von den im Bebauungsplan festgesetzten CEF-Maßnahmen gesehen. Pro eindeutig gewiesensem Felderchen-Brutpaar bzw. -revier innerhalb der umzäunten Anlagenfläche in drei aufeinanderfolgenden Jahren kann der Umfang der externen CEF-Flächen nach Vorlage des Kartierbericht und vorbehaltlich der schriftlichen Zustimmung der UNB um 0,5 ha reduziert werden. Es ist dabei sicherzustellen, dass die dauerhafte Sicherung der ökologischen Funktion der jeweiligen Art nicht gefährdet wird.

9.3 Vermeidungsmaßnahme für am Boden brütende Vogelarten

Der Bau der PV-Anlage findet außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern und damit nicht zwischen Mitte März bis Ende August statt. Müssen Baumaßnahmen aus logistischen Gründen in der Brutzeit stattfinden, so erfolgen Vergrämungsmaßnahmen durch regelmäßiges Grubbern oder Eggen der Fläche ("Schwarzbrache") im 14-Tage-Takt ab Mitte März bis Baubeginn. Die Maßnahme ist maximal bis Mitte August durchzuführen. Alternativ kann eine Vergrämung durch Errichtung von Holzposten im Sondergebiet in einem Abstand von maximal 10 m mit Anbringen von Flatterband (Bandlänge ca. 2m) an den Pfosten erfolgen.

10. Immissionschutz

10.1 Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist unzulässig. Eine Beleuchtung ist nur temporär zur Wartung bzw. Pflege der Anlage zulässig.

10.2 Solarmodule sind in ihrer Oberfläche und Ausrichtung so zu gestalten, dass Blendwirkungen an bestehender Wohnbebauung und für den Straßenverkehr ausgeschlossen sind.

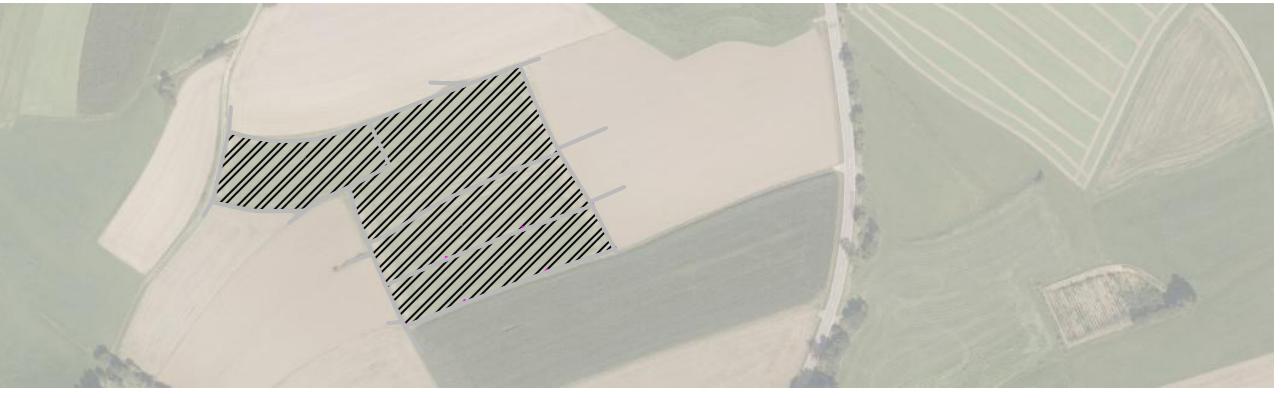
11. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

11.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes

11.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

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

CEF-Fläche: Fl.-Nr. 1931, 1945, 1946 und 1947, Gemarkung Floß



C. Hinweise/nachrichtliche Übernahme

Planzeichen:

- 2402 bestehende Grundstücksgrenzen
- 805 Flurstücksnr.

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. Im Bereich des Bebauungsplans liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen vor. Sollten bei Geländeearbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz). Gleichzeitig sind die Arbeiten zu unterbrechen und ggf. bereits angefallener Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abddeckung zwischenzulagern bis der Entsorgungsweg des Materials und das weitere Vorgehen geklärt sind. Außerdem sind gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtung auf den betroffenen Flächen Vorsorgemaßnahmen zu treffen.
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 dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden (Art. 8 DSchG).
4. Die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sind zu beachten. Die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosigkeit verwendeten Auffüllmaterialien müssen nachgewiesen werden können.
5. Es kann wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze aufreten. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG).
6. Die aus der sach- und fachgerechten Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehenden Immissionen sind zu dulden.
7. Vorhandene Drainagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Sollte es zu Beschädigungen im Rahmen der Bauphase, des Betriebes oder des Abbaus kommen, sind die Drainagen wiederherzustellen.
8. Es ist ein Feuerwehrplan zu erstellen und der Kreisbrandinspektion sowie der örtlichen Feuerwehr zu übergeben.
9. Die von der Anlage ausgehenden Geräusche, wie tieffrequente vom Transformator oder Batteriespeicher 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 Vorhabentr