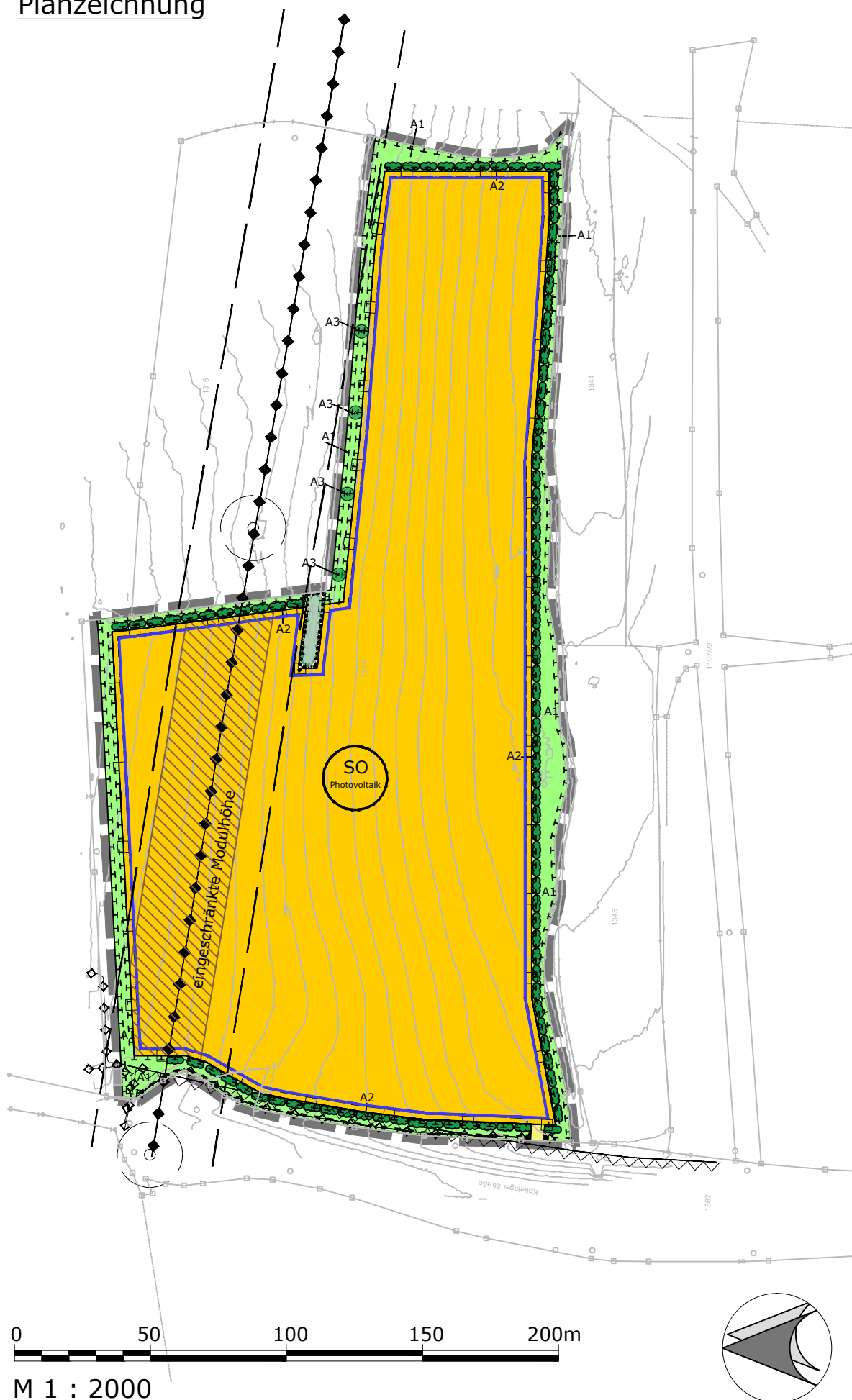


Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Amberg 159 „Photovoltaik-Freiflächenanlage an der Köferinger Straße“

005/0022/2023
Anlage 5 für
B-Plan-Endfassung
in der Fassung
vom 15.03.2023

A. Planzeichnung



NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Stadt Amberg 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 den Grundstücken Fl.-Nr. 1319(TF), 1362/9, Gmkg. Amberg.

Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen sowie der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienende Nebenanlagen.

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

Die Art der Nutzung für Photovoltaik wird gem. § 9 Abs. 2 BauGB auf 20 Jahre befristet (gerechnet ab Inkrafttreten der Satzung). Nach Ablauf der 20 Jahre besteht die Option die Laufzeit zweimalig um jeweils 5 Jahre zu verlängern.

Bis Ablauf dieser Frist 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, unter Beachtung naturschutzrechtlicher Gesetzgebung.

Entsprechendes gilt, falls die Nutzung der Photovoltaikanlage zu einem früheren Zeitpunkt entfallen sollte.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundfläche

Die Vollversiegelung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Es sind zwei Gebäude für Trafo- und Wechselrichter und ähnliche Technik sowie ein Gebäude für Pflegeutensilien mit einer Grundfläche von je maximal 20 m² zulässig.

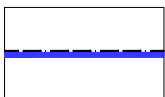
Die Modultische sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten aus Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsorientierte Fundamente (Punkt- oder Streifenfundamente) eingesetzt werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der Module einschließlich Tragekonstruktion, gemessen zwischen der Geländeoberkante und der Oberkante Module, beträgt 3,50 m. Abweichend davon beträgt die maximale Modulhöhe im gekennzeichneten Bereich (innerhalb der Leitungsschutzzone) 2,5 m.

Die maximal zulässige Höhe der Gebäude, gemessen zwischen Geländeoberkante und Oberkante Gebäude, beträgt 3 m.

3. Baugrenze



Die überbaubare Fläche für Photovoltaikmodule und Gebäude werden durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude sind außerhalb der Leitungsschutzzone von 22,5 m beiderseits der Leitungssachse zu errichten.



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.

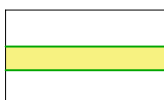
4.2 Fassaden

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

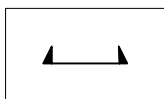
4.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

5. Örtliche Verkehrsflächen

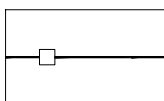


5.1 Die Grundstückszufahrten sind in den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen bis zu einer Breite von 5 m zulässig



5.2 Einfahrtbereiche des SO-Gebiets

6. Einfriedungen



Einfriedungen sind als Metallzäune, auch mit Kunststoffummantelung und Übersteigschutz zulässig. Zäune im Bereich der Leitungsschutzzone sind aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen (z. B. kunststoffummantelter Maschendraht, Holz) aufzustellen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu erden. Zäune dürfen eine Gesamthöhe von 2,20 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 10 cm und maximal 15 cm über dem Boden auszuführen. Wenn die Pflege der Flächen durch eine Beweidung erfolgt, ist der Zaun mindestens für die Dauer der Beweidung wolfsicher zu gestalten.

7. Geländeoberfläche/Grundwasserschutz

7.1 Das natürliche Geländeniveau darf außerhalb der Leitungsschutzzone maximal um 0,50 m abgegraben oder aufgeschüttet werden. Stützmauern sind unzulässig. Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Z-O-Material entsprechend den Vorgaben der LAGA) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen.

7.2 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sickerfähiger Ausführung (Schotterrasen) 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.

7.3 Das von den Modulen abfließende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig.

7.4 Sollte oberflächennahes Grundwasser angetroffen werden, ist bei Gründung im Grundwasserbereich (gesättigte Zone oder Grundwasserschwankungsbereich) auf verzinkte Stahlprofile zu verzichten oder eine geeignete Beschichtung zur Minimierung von Auswaschungen zu verwenden.



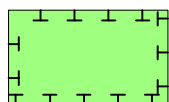
7.5 Ggf. vorhandene Dränsysteme sind bei der Ausführung zu beachten und wenn erforderlich wiederherzustellen.

7.6 Die Pflege der Grundstücks- und Modulflächen hat ohne Einsatz von Pflanzenschutzmitteln bzw. chemischen Reinigungsmitteln zu erfolgen.

8. Landschaftspflege/Grünordnung



8.1 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen.



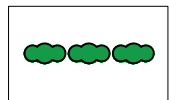
8.2 Die festgesetzte Ausgleichsfläche wird den im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Eingriffen zugeordnet. Mindestens die Eckpunkte der Ausgleichsfläche sind im Gelände dauerhaft zu kennzeichnen, zum Beispiel mit Eichenpflöcken.

Die Fertigstellung ist bei der Unteren Naturschutzbehörde zu melden und ein Abnahmetermin ist zu vereinbaren. Die Kopien der Lieferscheine der Bepflanzung sowie die Autochthonitätsnachweise sind an die UNB zu übermitteln.

Der notwendige Ausgleich mit einer Fläche von 0,60 ha wird auf den internen Ausgleichsflächen auf Fl.Nr. 1319 (TF) und 1362/9 (TF), Gmkg. Amberg erbracht. Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen durchzuführen:

A1 Entwicklungsziel: Entwicklung von artenreichen Säumen (K132) auf den nicht bepflanzten Bereichen.

Pflege: Die Staudenfluren/Säume werden alle zwei bis drei Jahre im Herbst abschnittsweise gemäht mit Abfuhr des Mähguts. Der Einsatz von Düngern oder Pestiziden ist unzulässig.

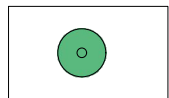


A2 Entwicklungsziel: Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung und Bäumen (B112 mesophile naturnahe Hecke).

Herstellung: Die Ränder des Geltungsbereiches sind in den dargestellten Bereichen mit einer mind. 2,20 m hohen Hecke aus heimischen Sträuchern zu versehen.

Die Anlage der Hecke ist mit der Errichtung der Anlage, spätestens bei Beginn der darauf folgenden Vegetationsperiode, durchzuführen. 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. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.



A3 Entwicklungsziel: Obstbäume (B312).

Herstellung: Auf der internen Ausgleichsfläche am nordöstlichen Rand des Plangebietes sind außerhalb der Leitungsschutzzone Obstbäume anzupflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Obstbäumen muss 25-30 m betragen. Die Gehölze müssen aus autochthoner Anzucht der Herkunftsregion 5.2 "Schwäbische und Fränkische Alb" stammen. Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V. entsprechen.

Pflege: Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Solitärgehölze sind bei Bedarf zu wässern. Die erforderliche Wassermenge, sowie die Häufigkeit sind den Witterungsverhältnissen anzupassen



8.3 Pflege innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage

Die Sondergebietsfläche ist als Grünland zu entwickeln. Der Aufwuchs ist ein bis zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzufahren.

Etwa drei Viertel Fläche wird zweischürig gemäht. In den ersten fünf Jahren erfolgt der erste Schnitt ab 01. Juni und der zweite Schnitt ab 15. August. Das verbleibende Viertel ist einschürig (ab 15. August) zu mähen. Die Verteilung der ein- bzw. zweischürigen Teilflächen ist jährlich wechselnd anzuordnen. Nach fünf Jahren ist eine Erfolgskontrolle mit der UNB durchzuführen und gegebenenfalls der Mähzeitpunkt anzupassen.

Alternativ ist auch eine extensive Beweidung mit Schafen und/oder Ziegen zulässig. Die Beweidung ist auf die Innenfläche der umzäunten PV-Anlage zu beschränken. Es sind zwei bis vier Weidedurchgänge durchzuführen, die Weidetiere dürfen sich nicht dauerhaft auf der PV-Anlage aufhalten.

Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen. Aufkommende Neophyten (Indisches Springkraut, Herkulesstaude, Kanadische Goldrute, Japanischer Knöterich) sind auf der gesamten Fläche frühzeitig zu beseitigen.

8.4. Verwendung von Regio - Saatgut

Bei der Ansaat der Grünlandflächen und der Ausgleichsfläche ist Regio - Saatgut mit einem Kräuteranteil von 50 % zu verwenden. Alternativ kann eine Mahdgutübertragung von Wiesen im Landschaftsraum in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt werden.

8.5 Zur Erhöhung der Strukturvielfalt sind auf den Ausgleichsflächen mind. 3 Strukturelemente aus Kieshaufen, Totholzhaufen und/oder Wurzelstöcken anzulegen. Die Elemente sind an besonnten Standorten anzuordnen und bei Bedarf zu erneuern.

8.6 Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen:

Baubeginn vor der Vogelbrutzeit

Um Nestanlagen bodenbrütender Vögel im Baufeld zu vermeiden, sind zumindest die Erdarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit zu beginnen.

9. Immissionsschutz

9.1 Von den Modulen darf keine störende Blendwirkung ausgehen.

Verkehrsteilnehmer dürfen durch die Module nicht geblendet werden. Sollte sich nach Inbetriebnahme der Anlage eine Blendwirkung herausstellen, ist eine Abschirmung anzubringen. Diese kann entweder in Form von entsprechend dimensionierten Gehölzpflanzungen oder baulichen Maßnahmen am Zaun ausgeführt werden. Der Zaun darf dafür in notwendigem Maße am Ort der Blendschutzmaßnahme bis zum max. 3,5 Meter erhöht werden.

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 Stadt vom Vorhabensträger kostenfrei vorzulegen.

Lärmintensive Wartungsarbeiten, wie z.B. Mäharbeiten, sind nur werktags tagsüber, in der Zeit von 7:00 - 20:00 Uhr zulässig.

9.3. Eine Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.



10. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen



10.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes

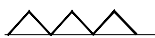
10.2 Vorhaben- und Erschließungsplan/Durchführungsvertrag

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

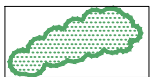
C. Hinweise

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 Amt für Ordnung und Umwelt der Stadt Amberg zu informieren.
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 und der Stadt Amberg zu melden. (Art. 8 DSchG)
4. Im Schutzzonenbereich der 110-kV-Freileitung darf weder Erdaushub gelagert, noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, welche das bestehende Erdniveau unzulässig erhöhen. Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und -hilfsmittel sowie das Aufstellen von Baubaracken u.ä. sind nicht, beziehungsweise nur nach Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH gestattet.
5. Die Bestands- und Betriebssicherheit der Hochspannungsfreileitungen muss jederzeit gewährleistet sein. Maßnahmen zur Sicherung des Leitungsbestandes und -betriebes, wie Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs bzw. auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzonen, müssen ungehindert durchgeführt werden können.
6. Möglichkeiten zur Umsetzung einer wolfsicheren Umzäunung sind:
 - Untergrabschutz über Elektrolitze in max. 20 cm Bodenhöhe außen am Zaun, max. 20 cm Abstand vom Zaun, zusätzlich Überkletterungsschutz mit einer Elektrolitze oben am Zaun
 - Baustahlmatte, Maschenweite 10x10 cm als Sicherung einer bestehenden Bodenfreiheit, zusätzlich horizontal vor dem Zaun ausgelegter Untergrabschutz und Überkletterungsschutz mit einer Elektrolitze oben am Zaun
 - Temporäre Umzäunung von wechselnden Teilflächen innerhalb der Anlage (maximal 50% der Fläche) mit wolfsabweisenden Elektrozaunnetzen.

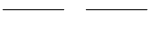
Hinweise durch Planzeichen:



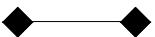
Anbauverbotszone Kreisstraße



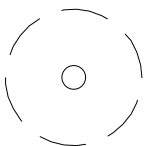
Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches



110 kV- Freileitung (mit Schutzzonenbereich je 22,50 m beidseitig der Leitungsachse)



Für die Richtigkeit der eingetragenen Leitungstrasse wird keine Gewähr übernommen. Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungsachse im Gelände.



Mastschutzbereich



Versorgungsleitung unterirdisch.

Der Abstand zwischen den unterirdischen Leitungen und Gehölzen muss mindestens 2,5 m betragen.



Höhenlinien

D. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 17.05.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.05.2021 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 05.05.2021 hat in der Zeit vom 31.05.2022 bis 30.06.2021 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 05.05.2021 hat in der Zeit vom 31.05.2021 bis 30.06.2021 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der vom Stadtrat am 04.04.2022 gebilligten Fassung vom 23.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.05.2022 bis 24.06.2022 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der vom Stadtrat am 04.04.2022 gebilligten Fassung vom 23.03.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.05.2022 bis 24.06.2022 öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Amberg hat mit Beschluss des Stadtrats vom 19.12.2022 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.11.2022 als Satzung beschlossen.

Amberg, den

.....
1. Bürgermeister Michael Cerny

7. Ausgefertigt

Amberg, den

.....
1. Bürgermeister Michael Cerny

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.

Amberg, den

.....
1. Bürgermeister Michael Cerny

Für die Planung:

Sulzbach-Rosenberg, den

.....
NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

