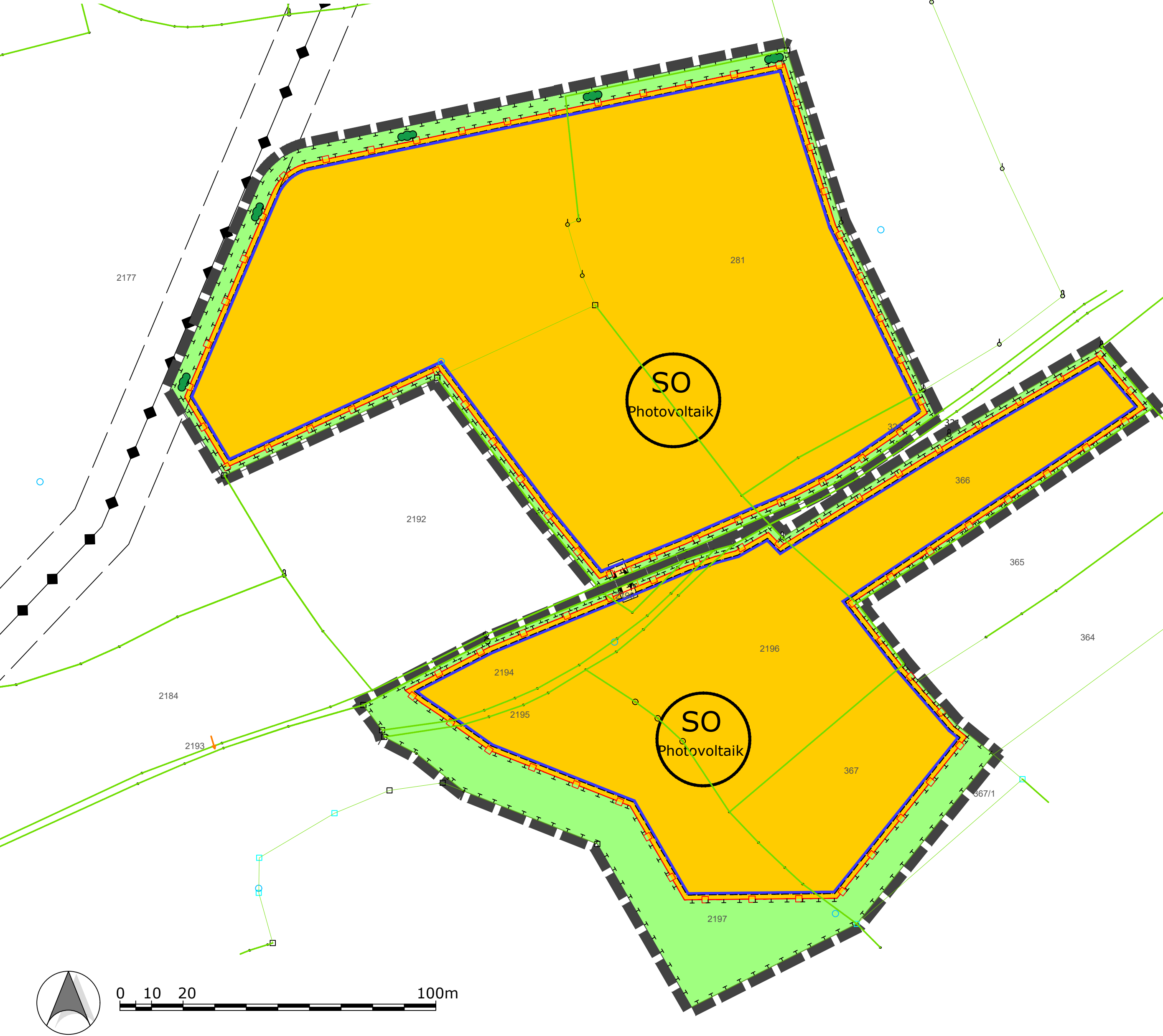


Sondergebiet Photovoltaik

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Stadt Vilseck 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 (PlanV 90) folgende Satzung. Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

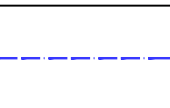


B. Festsetzungen

1. Grenzen

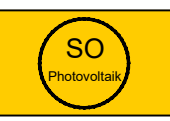


1.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans



1.2 Baugrenze Fläche für Photovoltaikmodule und Gebäude

2. Art der baulichen Nutzung



2.1 Sondergebiet Photovoltaik Fl.-Nr. 367, 366, 281, Teilbereich 321 Gmkg. Schlicht und Fl.-Nr. 2197, 2196, 2195, 2194, 2190 und einen Teilbereich von 2177 Gmkg. Sigl. Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen.

2.2 Die Art der Nutzung für Photovoltaik wird gem. § 9 Abs. 2 BauGB zeitlich befristet: bis 31.12.2055 ist die Anlage wieder zurückzubauen.

Bis Ablauf dieser Frist sind die Flächen in ihren Urzustand zurückzuversetzen. 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.

2.3. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundflächenzahl (GRZ) = 0,60

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist die Gesamtfläche der aufgeständerten Solarmodule in senkrechter Projektion sowie die Grundfläche der erforderlichen Nebenanlagen zu berücksichtigen.

Die **Versiegelung von Flächen** im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Die Modultische sind mit Rammfundamenten aus Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsorientierte Fundamente (Punkt- oder Streifenfundamente) eingesetzt werden.

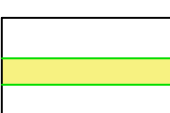
Zusätzlich sind acht **Gebäude für Trafo- und Wechselrichter** und ähnliche Technik sowie ein **Gebäude für Pflegemittelien** mit einer Grundfläche von je maximal 4,0 x 3,5 m und einer Wandhöhe von maximal 3 m zulässig.

3.2 Max. Höhe der Module einschl. Tragekonstruktion: 3,00 m.

4. Gestaltung baulicher Anlagen

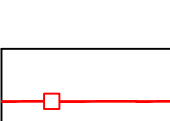
4.1 Für das **Trafo- und Wechselrichtergebäude** werden Flachdächer festgesetzt. Dachindeckungen in Metall sind nur in matter und beschichteter Ausführung zulässig. Als Farbe ist naturrot, rotbraun, braun oder grau zu wählen. Alternativ ist eine extensive Dachbegrünung zulässig. Die Gebäude sind einzugrünen und/oder zu beranken. **Gebäude für Pflegemittelien** werden mit Holz ausgeführt. Zulässig ist hier auch ein Satteldach. Durchbrüche, Lüftungsöffnungen und dergleichen müssen siedlungsabgewandt angeordnet werden.

5. Örtliche Verkehrsflächen



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

6. Einfriedungen



6.1 Einfriedungen 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 über dem Boden auszuführen.

7. Geländeoberfläche/Grundwasserschutz

7.1 Das natürliche **Geländeneiveau** darf 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** (Schotterrassen) 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.

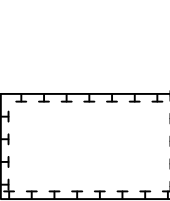
7.3 Das von den Modulen abfließende **Niederschlagswasser** ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig.

7.4 Bei der Pflege der Modulflächen ist kein Einsatz von **chemischen Reinigungsmitteln** zulässig.

7.5 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.

7.6 Wild abfließendes Wasser das gemäß § 37 Abs. 1 WHG keine Benachteiligung umliegender Grundstücke herbeiführen.

8. Landschaftspflege/Grünordnung



8.1 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.

Der notwendige Ausgleich wird auf der internen Teilfläche Fl.-Nr. 281 Gmkg. Sigl und 2197 Gmkg. Schlicht und ein Teilbereich 2177,367 Gmkg. Sigl dem Randbereich des Geltungsbereich erbracht.

Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen durchzuführen:

- A1: Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung:
- Die internen Ausgleichsflächen sind in den dargestellten Bereichen mit einer Hecke aus heimischen Sträuchern zu versehen. Im Bereich der Versorgungsleitung ist eine max. Aufwuchshöhe von 2,5 m zu beachten.
- Auf eine Pflanzung mit einer Länge von ca. 10 Metern folgt ein nicht beplanter Abschnitt von ca. 50 Metern. Dieses Schema wird auf der gesamten Länge vorgenommen. Die Anlage der Hecke ist mit der Errichtung der Anlage, spätestens bei Beginn der darauf folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Angaben zu den zu verwendenden Gehölze, Qualitäten und Pflanzabständen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.
- 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.
- 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.

A2 :Entwicklung artenreicher Säume und Staudenfluren:

Auf den nicht bepflanzten Bereichen zwischen Zaun und den Flurstücksgrenzen Entwicklung von Altgras-/Saumbereiche und Staudenfluren. Sie werden werden alle zwei bis drei Jahre im Herbst abschnittsweise gemäht.

Bei der Ansaat ist eine Samenmischung aus gebietsheimischen Wildpflanzensaatgut zu verwenden, mit mindest 30 % Kräutanteil.

8.2 Vermeidungsmaßnahme:

V1: Pflege innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage

Die Sondergebietsfläche ist als Grünland zu entwickeln. Die Pflege der Fläche soll bevorzugt durch extensive Beweidung erfolgen. Eine Weideruhe ist von Mitte März und Ende Mai einzuhalten. Alternativ ist der Aufwuchs ein- bis zweimal jährlich zu mähen(Balkenmäher). Etwa drei Viertel der Fläche wird zweischürig (erster Schnitt ab 01. Juli, zweiter Schnitt ab 15. August) gemäht, das verbleibende Viertel einschürig (ab 15. August). Die Verteilung der ein- bzw. zweischürigen Teilflächen ist jährlich wechselnd anzuordnen. 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.

V2: Baubeginn vor der Vogelbrutzeit

Um Nestanlagen bodenbrütender Vögel im Baufeld zu vermeiden, beginnen zumindest die Erdarbeiten vor der Vogelbrutzeit, also spätestens ab Ende Februar. Besser ist ein Baubeginn im Herbst.

8.3. Verwendung von Regio - Saatgut

Bei der Ansaat der Grünlandflächen und der Ausgleichsfläche ist Regio - Saatgut mit einem Kräutanteil von 30 % zu verwenden.

8.4 CEF-Maßnahme: Schaffung von Blühflächen mit Ackerbrache im Bereich der Flurstücke Nr. 2322 (TF) und 2325/2 (TF), Gemarkung Sigl.

Die Fläche der Maßnahme muss insgesamt 0,5 ha betragen. Entwicklungsziel: Entwicklung einer Blühfläche in Kombination mit Ackerbrache

Herstellung: 50 % der Fläche als Ackerbrache, 50 % als Blühfläche Umbruch bzw. Fräsen vor Baubeginn. Bei 50 % der Fläche lückige Einsaat einer Regio-Saatgutmischung aus dem Ursprungsgebiet 19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald Typ Blumenwiese mit mindestens 50 % Kräutanteil; damit Anlage des Blühstreifens und Erhalt von Rohbodenstandorten in der Blühfläche. Umbruch der Ackerbrache im Jahr vor Wirksamwerden des Eingriffs mit anschließender Selbstbegrünung.

Pflege bzw. Bewirtschaftung:

- Einmalige Mahd der Blühfläche nach dem 15.07. im zweiten Jahr nach der Anlage;
- im zweiten oder dritten Jahr (je nach Aufwuchs) Umbruch der Ackerbrache mit anschließender Selbstbegrünung; danach jährlicher Umbruch von ca. 50 % der Ackerbrache mit Selbstbegrünung;
- Wechsel des Blühstreifens und der Ackerbrache nach 3 Jahren möglich;
- keine Bearbeitung zwischen dem 15.03. und dem 15.07.
- kein Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln
- Dauerhafte Pflege des Blühstreifens durch ein- bis zweimalige Mahd mit Balkenmäher und Abfuhr des Mähgutes nach dem 15.07. unter Belassen von 20 % Brachstreifen. Eine landwirtschaftliche oder energetische Nutzung des Mähgutes ist zulässig.

9. Immissionssschutz

9.1 Von den Modulen darf keine andauernde **Blendwirkung** ausgehen. Verkehrsteilnehmer dürfen durch die Module nicht geblendet werden. Zur Vermeidung von störenden Blendungen sind die Module mit einer Ausrichtung der Modulreihen auf 175° Süd und Aufneigung von 10° zu montieren.

Eine Abweichung von der vorgeschriebenen Aufneigung ist möglich, wenn nachgewiesen wird, dass keine störende Blendwirkung entsteht. Sollte sich dennoch nach Inbetriebnahme der Anlage eine störende 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 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. Insbesondere müssen die **Beurteilungspegel des Anlagenlärms** nachstehend genannte **Immissionswerte** um mindestens 10 dB(A) unterschreiten. Folgende Immissionsrichtwerte gelten für die Immissionsorte:

tags (6:00 - 22:00 Uhr): 60 dB(A) für MD / 55 dB(A) für WA und
nachts (22:00 - 6:00 Uhr): 45 dB(A) für MD / 40 dB (A) für WA

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Richtwert tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Für tieffrequente Geräusche sind die Anforderungen der DIN 45680 maßgeblich.

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 Vorhabenträger 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 **dauerhafte Beleuchtung** der Anlage ist unzulässig.

10. Werbeanlagen

10.1 Ein Werbeschild < 3 m² ist an der Einfriedung im Zufahrtsbereich zulässig.



Externe CEF - Maßnahme - Fl-Stk. 2322 (TF) und 2325/2 (TF) ohne Maßstab

11. Erschließung

11.1 Einfahrtbereiche des SO-Gebiets



12. Telekommunikationslinien

Zwischen den Erdungsanlagen der Freiflächenphotovoltaikanlage und Telekommunikationsleitungen ist ein Abstand von mind. 15 m sicherzustellen.

13. Vorhaben- und Erschließungsplan

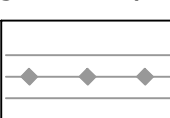
Entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

C. Hinweise

- Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an Flurwegen entstehen sind diese Schäden durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen. Sollten bei den Bauarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast bekannt werden, sind unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt zu informieren.
- 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)
- Der Schutzzonenbereich für 20-kV-Doppelfreileitungen beträgt in der Regel je 10,0 m beiderseits der Leitungssache. Maßgeblich ist der tatsächliche Verlauf im Gelände.
- Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit Einverständnis der Bayernwerk AG möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet werden. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.
- Bei Ableitung und breitflächiger Versickerung des auf Dachflächen der Technik- bzw. Geräteräume anfallenden Niederschlagswassers ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) zu beachten.
- Das Vorhandensein nicht-risskundiger Grubenbaue kann aufgrund der Lage in einer inzwischen erloschenen Eisenerzverleihung nicht ausgeschlossen werden. Bei den Bauarbeiten sollte auf Anzeichen alten Bergbaus (z. B. künstliche Hohlräume, altes Grubenholz, Mauerungen etc.) geachtet werden. Werden altbergbauliche Relikte angetroffen, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.
- 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.
- Belästigungen und Beeinträchtigungen aufgrund des im Umgriff befindlichen Südlagers Vilseck des Truppenübungsplatzes Grafenwöhr sind entschädigungslos zu dulden.

Hinweise durch Planzeichen:

(Lage der Versorgungsleitungen nur nachrichtliche Übernahme, Lagegenauigkeit ist nicht garantiert)



20 kV-Freileitung inkl. 10,0m Schutzzone beiderseits der Leitungssache

D. Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- 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.
- 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.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der vom Stadtrat am gebilligten Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- 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.
- Die Stadt Vilseck hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Vilseck, den

1. Bürgermeister Hans-Martin Schertl

7. Ausgefertigt

Vilseck, den

- Bürgermeister Hans-Martin Schertl
- 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 des Marktes 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.

Vilseck, den

1. Bürgermeister Hans-Martin Schertl

Für die Planung: Sulzbach-Rosenberg, den

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"Solarpark Reisach"

GemeindeVilseck

92249, Vilseck
Landkreis Amberg-Weizsach



Vorentwurf: 13.06.2023
Entwurf: 13.05.2024
Endfassung:

Planverfasser

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB
Dollesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: +49(0)9362/1247-0
Mail: info@neidl.de/Homepage: neidl.de

