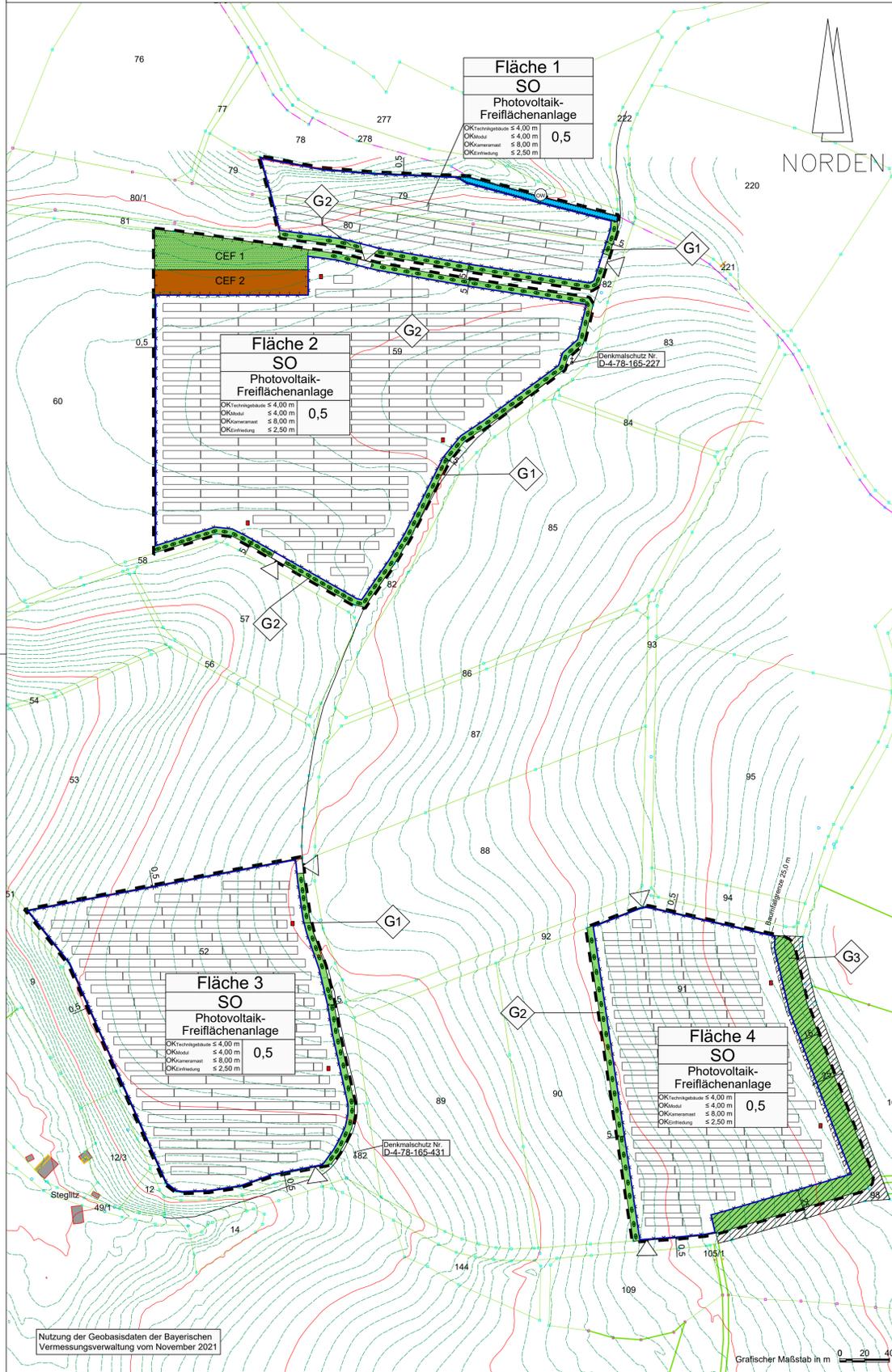


Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Stadel", Stadt Bad Staffelstein

M = 1 : 2000



LEGENDE

als Bestandteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

- 0.1 RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS SIND DIE IN DER JEWEILS ZUM ZEITPUNKT DES SATZUNGS-BESCHLUSSES GELTENDEN FASSUNGEN.
- das Baugesetzbuch (BauGB)
 die BauNutzungsverordnung (BauNVO)
 die Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
 die Bayerische Bauordnung (BayBO)
 das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 die Planzeichenverordnung (PlanZV)
- 0.2 NUTZUNGSSCHABLONE (MIT DARSTELLUNG DER VERBINDLICHEN FESTSETZUNGEN)
- Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den nachstehenden Festsetzungen, die mit dem abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan identisch sind. Damit sind beide Pläne in dieser Urkunde vereint.
- | | | |
|---|---------------------------------|---|
| A | Art der baulichen Nutzung | A |
| B | max. Höhe der baulichen Anlagen | B |
| C | Grundflächenzahl | C |
- A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN**
- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
 - Art der baulichen Nutzung**
 Das Planungsgebiet ist als sonstiges Sondergebiet für erneuerbare Energien (§ 11 Abs. 2 BauNVO) mit der besonderen Zweckbestimmung Fläche zur Solar-Stromerzeugung, Speicherung und Umwandlung (Photovoltaik-Freiflächenanlage) festgesetzt, zulässig sind Freiflächen-Photovoltaikanlagen und Transformatoranlagen sowie der Zweckbestimmung dienenden Nebenanlagen.
 - Maß der baulichen Nutzung**
 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 Bei der zulässigen GRZ ist die Gesamtfläche der aufgeständerten Solarmodule in senkrechter Projektion einschli. Nebenanlagen zu berücksichtigen. Schotterflächen sind bei der Berechnung unberücksichtigt.
 - Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen**
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO), Grenze zur Aufstellung von Solarmodulen und den erforderlichen Betriebsstationen, sowie baulichen und der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienende Nebenanlagen.
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 Entwicklung von 3 reihigen standortgerechten Hecken bzw. von Strauchgruppen
 Grünflächen
 Maßnahmen zur Randeingrünung außerhalb der Zaunfläche mit laufender Nummerierung (siehe Grünordnungsfestsetzungen Pkt. 8.3, 8.4)

- 6.1 CEF-Ausgleichsmaßnahmen**
- Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz für 2 Brutpaare der Feldlerche, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
- Ausgleich für 1 Brutpaar Feldlerche (Zweites Brutpaar Feldlerche für den Solarpark Stadel wird auf der Ausgleichsfläche Fl. Nr. 174, Gemarkung Untertzellitz ausgeglichen).
- keine Düngemittel und Pflanzenschutzmittel (Insektizide, Herbizide und Fungizide), keine Gülleausbringung, keine Kalkung
 - keine mechanische Unkrautbekämpfung
- CEF 1**
 CEF Maßnahme 1 - Anlage, Entwicklung und Pflege eines Blühstreifens
 Anlage des Blühstreifens durch Ansaat eines ca. 25 m breiten Streifens innerhalb des Flurstücks mit einer für die Lebensraumsprüche der Feldlerche geeigneten kräuterreichen Regioaatsmischung des Ursprungsgebietes 12 (Fränk. Hügelland). Abstimmung des zu verwendenden Saatgutes mit der UNB. Reduzierte Saatmenge (max. 50-70 % der regulären Saatmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestandes verwenden. Fehlstellen im Bestand beseitigen.
 Pflegekonzept:
 Einmalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähgutes im Herbst ab 01. Sept., bei Bedarf ein Pflegeschritt im Frühjahr, um die Vegetation zu Brutbeginn niedrig zu halten. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht gestattet. Eine Rotation des Blühstreifens innerhalb des Flurstücks ist möglich, Lage jährlich bis spätestens alle 3 Jahre wechsell.
- CEF 2**
 CEF Maßnahme 2 - Anlage, Entwicklung und Pflege einer Ackerbrache auf einem ca. 25 m breiten Streifen
 Maßnahme: ein- bis mehrjährige Ackerbrache
 Anlage einer Wechselbrache auf einem ca. 25 m breiten Streifen des Flurstücks mit der Fl. Nr. 174 nach Aberrntung vorhandener Ackerfrüchte und Bodenumbbruch um den Blühstreifen.
 Pflegekonzept:
 Die Fläche wird jährlich im ausgehenden Winter vor Beginn der Felderchenbrutzeit geeggt oder umgebrochen. Eine Rotation der Ackerbracheflächen innerhalb des Flurstücks ist im Zuge der Rotation des Blühstreifens möglich.
- CEF 3**
 CEF Maßnahme 3 - Anlage, Entwicklung und Pflege einer Blühstreifen
 Maßnahme: 30 m breiter Blühstreifen
 Anlage des Blühstreifens durch Ansaat eines ca. 25 m breiten Streifens innerhalb des Flurstücks mit einer geeigneten kräuterreichen Regioaatsmischung des Ursprungsgebietes 12 (Fränk. Hügelland). Abstimmung des zu verwendenden Saatgutes mit der UNB.
 Pflegekonzept:
 Einmalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähgutes im Herbst ab 01. Sept., bei Bedarf ein Pflegeschritt im Frühjahr, um die Vegetation zu Brutbeginn niedrig zu halten. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht gestattet. Umbruch und Neansaats des Blühstreifens innerhalb des Flurstücks ist spätestens alle 5 Jahre möglich.
- 6. Sonstige Planzeichen**
- OW**
 Umgrünung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen hier: 5m-Gewässerrandstreifen
 Zufahrt Photovoltaikanlage

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 BauGB

- Äußere Gestaltung der Technikgebäude**
 Die Außenwände der erforderlichen Technikgebäude sind in gedeckten Farben mit einer unauffälligen, der Umgebung angeleglichen Farbgebung zu versehen. Grundsätzlich sind disharmonische Farben unzulässig.
- Einfriedungen**
 Zulässig ist die Einzäunung des Solarfeldes mit einem max. 2,50 m hohen Zaun, inkl. Übersteigenschutz (z.B. Stabmattenzaun, Maschendrahtzaun o.ä.) mit abschließbarem Tor. Die Farbe des Zaunes ist in einem unauffälligen, der Umgebung angeleglichen Farbton auszuführen. Um Kleintiermittelsäugern das Durchqueren der Anlage zu ermöglichen, ist mit der Zaununterkante erst ab 0,15 m über Erdoberreich zu beginnen. Der Verlauf ist innerhalb des Geltungsbereiches variabel, jedoch nur innerhalb der Hecke bzw. innerhalb der Blühfläche zulässig.
- Ausführung der Baufeldfreimachung**
 keine Durchführung der Baufeldfreimachung vom 15.03. - 01.07. zum Schutz der Brutzeiten der vorhandenen Feldlerchen und Dorngrasmücken.
- Rückbauverpflichtung**
 Bei der dauerhaften Aufgabe der Photovoltaikanutzung sind die entsprechenden Anlagenteile vollständig, inklusive Fundamenten, Pflaster- und Schotterflächen, zu beseitigen.
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**
 Es sollen nur Solarmodule auf Siliziumbasis, d. h. ohne gefährliche Schwermetalle verwendet werden. Andernfalls sind Einträge in die Natur bei Beschädigung und Recycling durch geeignete Maßnahmen wirksam zu verhindern. Eine Beleuchtung der Anlage ist durch insektenfreundliche Methoden zulässig.
 lärmrelevante Anlagenteile sind so zu errichten, dass die geltenden Immissionswerte zur nächstgelegenen Wohnbebauung eingehalten werden.
- Grundwasserschutz und Bodenschutz**
 Eine Reinigung der Photovoltaikmodule muss ohne chemische, grundwasserschädigende Chemikalien erfolgen.
 Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereiches flächenhaft über die belebte Bodzone in den Untergrund zu versickern.
 Interne Erschließungswege sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen.
 Verwendung von wirkstabilen Korrosionsschutzlegierungen der Ramppfähle, z.B. Magnelis, o.ä.
 Es sind Maßnahmen zur Abflussverzögerung bzw. zur besseren Versickerung von Niederschlägen bei Starkregenereignissen zu treffen.
- Niederschlagswasserabfluss**
 Maßnahmen zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses sind im Rahmen einer bodenkundlichen Baubegleitung zu planen und die Ausführung zu kontrollieren.
- Grünordnungsfestsetzungen**
- Bestandssicherung/Pflanzhalterhaltungsgebot**
 Die vorhandenen Vegetationsbestände, die unmittelbar an das Planungsgebiet grenzen, sind zu erhalten und während der Baumaßnahme vor Beschädigung zu schützen.
 Vollzugsfrist:
 Die Eingrünungsmaßnahmen und die Einsaaten auf den privaten Flächen sind unmittelbar in der auf das Bauende folgenden Pflanzperiode, jedoch spätestens ein Jahr nach Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage planmäßig, sowie fachgerecht durchzuführen und abzuschließen.

- 8.2 **Ökologische Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen:**
- Zwischen den Modulreihen ist ein Abstand in der Draufsicht (relevant: Lotmessung an der äußersten Kante des Moduls) von mind. 3 m einzuhalten.
- Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche sind durch Einbringung einer standortgerechten Saatmischung aus US 12 "Fränkisches Hügelland" für mittlere Standorte (Grundmischung) und anschließender Pflege als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln. Alternativ ist auch ein Mähgutübertragungsverfahren zulässig.
 Die Flächen sind zu bewässern und in den ersten Jahren ist eine Aushagerung anzustreben mit einer dreischürigen Mahd mit Mähgutabfuhr. Die Langfristige Pflege ist durch eine zweischürige Mahd mit Mähguttransport in den nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereichen ab dem 15.6. zu leisten.
 Mulchen unter den Modultischen ist zulässig.
 Der Einsatz von Düngungs- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
- 8.3 **Randeingrünung außerhalb der Zaunfläche:**
- Grünmaßnahme 1: **G1**
 5 m breiter Pflanzstreifen als dreireihige Hecken aus standortheimischen autochtonen Sträuchern wahlweise aus nachfolgender Pflanzliste zur Eingrünung und landschaftlichen Einbindung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Qualität der Sträucher 2 x v 60-100 im Pflanzraster 1,00 m x 2,00 m.
 Die geplanten Neuanpflanzungen dürfen die Grundstücksgrenzen nicht überragen, der Abstand zu den bestehenden landwirtschaftlichen Flächen sowie zu den vorhandenen Wirtschaftswegen ist durch regelmäßige Pflegemaßnahmen zu sichern.
- Pflanzliste
- | | |
|---------------------|-----------------------|
| Sträucherwahl | Hartriegel |
| Cornus sanguinea | Haselnuss |
| Corylus avellana | Gemeine Heckenkirsche |
| Lonicera xylosteum | Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Schlehe |
| Prunus spinosa | Hundsrose |
| Rosa canina | Acker-Rose |
| Rosa arvensis | Holunder |
| Sambucus Nigra | Hainbuche |
| Carpinus betulus | Pflaferhütchen |
| Eunonymus europaeus | |
- Grünmaßnahme 2: **G2**
 5 m breiter Krautsaum durch Sukzession mit der Anlage von Strauchgruppen gem. Maßnahme 1 in Verbindung mit der Schaffung von Kleinstrukturen (Lesestein- und Totholzhaufen). Insgesamt sind 8 Strukturen herzustellen, die Lesesteinhaufen müssen einen Durchmesser von mind. 3 m haben und eine Körnung zwischen 5 cm bis 40 cm aufweisen. Im Umfeld der Lesesteinhaufen sind kriechende Rosengewächse zu etablieren. Die Haufen sind alle 3 Jahre im September fachgerecht freizustellen. Die Totholzhaufen müssen eine Mindestgröße von 6 qm aufweisen. Der Saum ist durch einmalige, abschnittsweise Mahd von ca. 50% der Fläche im zeitigen Frühjahr (bis Ende März) zu erhalten.
- 8.4 **Blühfläche außerhalb der Zaunfläche**
- Grünmaßnahme 3: **G3**
 15 m breiter Blühstreifen östlich und südlich der Fläche 4
- Umwandlung von Ackerland in extensives Grünland durch Ansaat eines Blühstreifens mit geeigneter Saatmischung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, mit einem Krautanteil von mindestens 50% und geringen Anteil an Leguminosen. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht gestattet.
- Pflegekonzept:
 Mahdzeitpunkt: 2 x jährlich, frühestens ab 01. Juni und ab Mitte September, Aushagerung durch 2-schürige Mahd und Abtransport des Mähgutes in den ersten 2 Jahren, anschließend Mahd einmal im Jahr, ab dem 15. Juni.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME / MITTEILUNGEN

Hinweis des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass archäologische Denkmäler bisher nicht bekannt sind. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Seehof, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.
 Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der 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 gestattet.
 Die beiden Kulturdenkmale Nr. D-4-78-165-227 und D-4-78-165-431 sind an Ort und Stelle zu erhalten.

D. HINWEISE

- Deutsche Bahn AG
 Die Hinweise der Deutschen Bahn sind in die Begründung aufgenommen.
- Wasserwirtschaftsamt Kronach
 Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt Lichtenfels umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach §18 BBodSchG angezeigt.
- Bund Naturschutz
 Eine insektenfreundliche Mähtechnik für die Mahd unter und zwischen den Solarmodulen wird empfohlen.

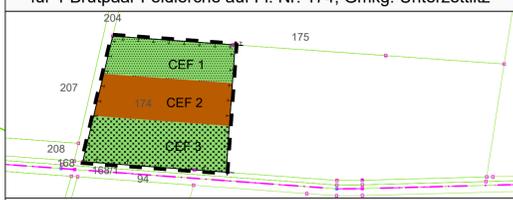
HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Grundstücksgrenzen vorhanden
- Flurstücksnummern
- Maßzahl im Meter
- Einzäunung
- Höhenlinien
- Beispielhafter Standort für PV-Module
- Beispielhafter Standort für Trafostation
- Baumfallgrenze 25,0 m

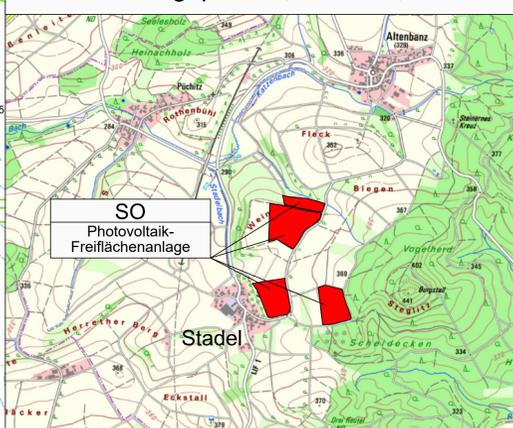
E. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein hat in der Sitzung vom 27.09.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Stadel" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Stadel" in der Fassung vom 20.06.2023 hat in der Zeit vom 17.07.2023 bis 14.08.2023 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Stadel" in der Fassung vom 20.06.2023 hat in der Zeit vom 14.07.2023 bis 14.08.2023 stattgefunden.
 - Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Stadel" in der Fassung vom 30.01.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Stadel" in der Fassung vom 30.01.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 - Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark Stadel" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Bad Staffelstein, den
- Mario Schönwald (1. Bürgermeister) Siegel
7. Ausgefertigt:
 Bad Staffelstein, den
- Mario Schönwald (1. Bürgermeister) Siegel
8. Der Satzungsbeschluss der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am im Anschlagtafel gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Solarpark Stadel" ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- Bad Staffelstein, den
- Mario Schönwald (1. Bürgermeister) Siegel

CEF-Ausgleichsfläche M 1:2000 für 1 Brutpaar Feldlerche auf Fl. Nr. 174, Gmkg. Untertzellitz



Übersichtslageplan (ohne Maßstab)



ENTWURF

VORHAEBENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN (SO) "SOLARPARK STADEL" MIT GRÜNORDNUNGSPLAN + VORHAEBEN- / ERSCHLIESSUNGSPLAN

FÜR DIE ERRICHTUNG EINER FREIFLÄCHENSOLARANLAGE

VORHAEBENTRÄGER:
Solarpark Stadel GmbH & Co. KG VERTRITTEN DURCH

Gemeinde: **Stadt Bad Staffelstein**
 Gemarkung: **Stadel**
 Flurgbiet: **Lichtenfels**
 Landkreis: **Oberfranken**
 Reg. Bez.: **Oberfranken**

Darstellung: **LAGEPLAN**
LEGENDE
GRÜNORDNUNGSPLAN
ÜBERSICHTSPLAN

Beilage: **A**
 Plan-Nr.: **1**
 Maßstab: **1 : 2000**

Fertigung	am	gez. von	Grundlage
Vorentwurf	20.06.23	Hirsch Reynard	Aufstellungsbeschluss vom 27.09.2022
Entwurf	30.01.24	Hirsch Reynard	Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 20.06.2023
Satzungsexemplar	Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 30.01.2024
.....	Billigungs- und Satzungsbeschluss vom

Gemeinde: **1. Bürgermeister**
 Bad Staffelstein,

Entwurfsverfasser:

Koenig + Kühnel
 Ingenieurbüro GmbH
 Eichweg 11
 96477 Weisendorf OT Weisach
 Tel. 09561833-0, Fax 8339-33

.....

Bad Staffelstein, Weitramsdorf, 30.01.2024

Nutzung der Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung vom November 2021

Grafischer Maßstab in m 0 20 40