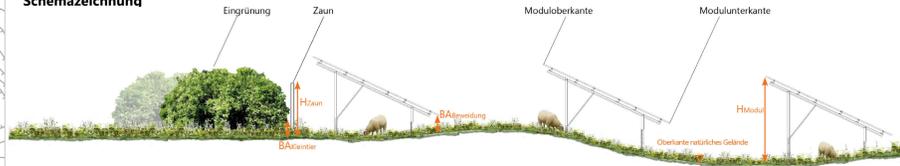


Schemazeichnung



Präambel

Die Gemeinde Schernfeld beschließt gemäß § 10 Abs. 1 und § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung durch Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) unter Anwendung der §§ 233 Abs. 1 Satz 1 und 245 Abs. 1 Satz 1, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Workerszell, Nr. 7, Solarpark Lohrmannshof“ in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung als Satzung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

- Planzeichnung mit Festsetzungen und Hinweisen durch Planzeichen
- Textliche Festsetzungen
- Vorhaben- und Erschließungsplan

Beigefügt sind:

- Begründung mit Umweltbericht
- Öffentliche Inhalte des Durchführungsvertrags

Textliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Das sonstige Sondergebiet Photovoltaik dient der Energiegewinnung, Energieumwandlung und Energiespeicherung aus Sonnenenergie (Photovoltaikanlage). Folgende Anlagen, Nebenanlagen und Nutzungen sind zulässig:

- Hauptanlagen**
 - Photovoltaikmodule mit Fundamentierung, Unterkonstruktion, Wechselrichtern und Verkabelung
- Nebenanlagen**
 - Betriebsgebäude mit Anlagen, die der Übertragung und Umspannung von Energie dienen
 - Betriebsgebäude mit Anlagen, die der Speicherung von Energie dienen
 - Einfriedung
 - Innere Erschließung in wassergebundener Form
 - Unterstände für Weidetiere

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl
Für die Haupt- und Nebenanlagen beträgt die Grundflächenzahl 0,70 wobei durch Nebenanlagen nicht mehr als 10 Prozent der Sondergebietsfläche in Anspruch genommen werden dürfen. Bei den Photovoltaikmodulen bemisst sich die Grundfläche nach der Horizontalprojektion.

Maximale Höhen

Die zulässige Höhe der Hauptanlagen (H_{Haupt}) wird mit 3,5 Metern ab Oberkante des natürlichen Geländes festgesetzt. Auf bis zu 5 Prozent der Sondergebietsfläche ist eine geländebedingte Überschreitung von H_{Haupt} um bis zu 0,5 Meter zulässig.

Die zulässige Höhe der Nebenanlagen (Firsthöhe bei Sattel- und Pultdächern, Wandhöhe bei Flachdächern sowie maximale Bauteilhöhe bei sonstigen Anlagen) wird mit 4,5 Metern ab Oberkante des natürlichen Geländes festgesetzt.

Die zulässige Höhe der Einfriedung (H_{Einf}) wird mit 2,0 Metern ab Oberkante des natürlichen Geländes festgesetzt. Auf bis zu 5 Prozent der Einfriedungslänge ist eine geländebedingte Überschreitung von H_{Einf} um bis zu 0,5 Meter zulässig.

Minimale Bodenabstände

Der Abstand zwischen der Unterseite der Module und der Oberkante des natürlichen Geländes (B_{AbwMod}) wird mit 0,8 Metern festgesetzt. Auf bis zu 30 Prozent der Sondergebietsfläche ist eine geländebedingte Unterschreitung von B_{AbwMod} um bis zu 0,1 Meter zulässig.

Der Abstand zwischen der Unterseite der Zaunmatte ($B_{AbwZaum}$) und der Oberkante des natürlichen Geländes wird mit 0,2 Metern festgesetzt. Auf bis zu 30 Prozent der Einfriedungslänge ist eine geländebedingte Unterschreitung um bis zu 0,10 Meter zulässig. Diese Festsetzung findet keine Anwendung auf Bauteile der Einfriedung, die zur Abwehr des Wolfes dienen.

* H_{Haupt} , H_{Neben} , B_{AbwMod} und $B_{AbwZaum}$ sind in der Schemazeichnung dargestellt

3. Einfriedung

Die gesamte Photovoltaikanlage ist einzufrieden. Zu öffentlichen Straßenraum und Grundstücken, die nicht vom Geltungsbereich umfasst sind, ist ein Abstand von mindestens einem Meter einzuhalten. Zulässig sind ausschließlich Zäune ohne Sockel mit den gemäß Maß der baulichen Nutzung festgesetzten Abmessungen. Die Einfriedung der zeichnerisch als ökologische Ausgleichsfläche festgesetzten Fläche ist unzulässig.

4. Grünordnung mit Pflegemaßnahmen

Sondergebiet und private Grünfläche
Auf den zeichnerisch als Sondergebiet und private Grünfläche festgesetzten Flächen ist nach der Übergabe aus der landwirtschaftlichen Vornutzung extensives Grünland zu entwickeln. Abhängig von der Vegetation der Vornutzung ist der Zielzustand durch Ansaat, Nachsaat oder Pflege herzustellen. Zulässig ist hierzu gebietsweises Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 14 Fränkische Alb oder Mähgutübertragung von geeigneten Spenderflächen. Die festgesetzten Flächen sind durch Beweidung zu pflegen. Alternativ ist Mähgut zulässig. Sofern nicht zur Beseitigung einer möglichen Brandlast oder Verschattung ein früherer Schnittpunkt notwendig ist, hat der erste Schnitt nicht vor dem 01.06. eines jeden Jahres zu erfolgen, wobei das anfallende Mähgut von der Fläche zu entfernen ist. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Ökologische Ausgleichsflächen

Auf den zeichnerisch als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen ist nach der Übergabe aus der landwirtschaftlichen Vornutzung extensives Grünland zu entwickeln. Abhängig von der Vegetation der Vornutzung ist der Zielzustand durch Ansaat, Nachsaat oder Pflege herzustellen. Zulässig ist hierzu gebietsweises Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 14 Fränkische Alb oder Mähgutübertragung von geeigneten Spenderflächen. Die festgesetzten Flächen sind durch Beweidung zu pflegen. Alternativ ist Mähgut zulässig, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 01.06. eines jeden Jahres erfolgen darf und das anfallende Mähgut von der Fläche zu entfernen ist. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Anpflanzungen

Die Anpflanzung hat unter Verwendung von gebietsweises Saatgut gemäß den zeichnerischen Festsetzungen spätestens in der auf die Errichtung der Photovoltaikanlage folgenden Pflanzperiode zu erfolgen, wobei von festgesetzten Standorten von Einzelpflanzen und Pflanzgruppen im Zuge der gründerischen Ausführungsplanung geringfügig abgewichen werden kann. Sträucher sind auf mindestens 40 Prozent der festgesetzten Fläche, jedoch 3-reihig mit einer Mindestbreite von 3 m in einem Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen und pro 20 Stück, um einen leichten Heister zu ergänzen. Hierbei ist auf eine strukturelle Gruppierung unter ausgewählter Verwendung der Arten (Feldahorn; Hainbuche; Zweigflügel Weißdorn; Eingriffeliger Weißdorn; Kornelrösche; Roter Hartriegel; Hain; Pfaffenhütchen; Rote Heckenrösche; Liguster; Schiele; Wildrose; Weide; gewöhnlicher Schneeball) zu achten. Die Anpflanzungen sind zu pflegen, wobei ein notwendiger Rückschnitt oder auf Stock setzen nicht zwischen dem 01. März und dem 30. September erfolgen darf. Die Pflegemaßnahmen haben abschnittsweise (max. ein Drittel des Bestands) mit mind. 3 Jahre Abstand zu erfolgen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Hinweise

Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen örtlichen Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Bestristung

Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzte Nutzung als Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ ist befristet und wird für maximal 30 Jahre zugelassen. Der Zeitraum beginnt mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes und endet mit Ablauf des Jahres, in das das Fristende fällt. Die Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist.

Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.



Verfahrensvermerke

Der Rat hat in seiner Sitzung vom 12.09.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 23.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bauleitplans in der Fassung vom 12.12.2022 hat in der Zeit vom 02.01.2023 bis 03.02.2023 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bauleitplans in der Fassung vom 12.12.2022 hat in der Zeit vom 02.01.2023 bis 03.02.2023 stattgefunden.

Der Entwurf des Bauleitplans mit den in der Präambel aufgeführten Bestandteilen in der Fassung vom xx.xx.20xx wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.20xx bis xx.xx.20xx öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bauleitplans mit den in der Präambel aufgeführten Bestandteilen in der Fassung vom xxx.xx.20xx wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.20xx bis xx.xx.20xx beteiligt.

Der Vorhabenträger hat sich mit Unterzeichnung des Durchführungsvertrags am xx.xx.20xx gemäß § 12 Abs. 1 BauGB verpflichtet. Der Rat hat mit Beschluss vom xxx.xx.20xx den Bauleitplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xxx.xx.20xx als Satzung beschlossen.

Schernfeld, den

Stefan Bauer, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt

Schernfeld, den

Stefan Bauer, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bauleitplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bauleitplan 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 Bauleitplan 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.

Schernfeld, den

Stefan Bauer, 1. Bürgermeister

Legende

Zeichnerische Festsetzungen

- SO Sondergebiet für Photovoltaik
- Baugrenze
- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Private Grünflächen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (ökologische Ausgleichsflächen)
- Erhaltung von Bepflanzungen
- Anpflanzung Sträucher
- Zaun /Einfriedung
- Einfahrtbereich
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- Flurstücksgrenze
- 210 Flurstücksnummer
- 983 Höhenlinie (DGM)
- Zuwegung
- 3m Bemaßung
- Modultische (beispielhaft)
- Wechselrichter-/Transformatorstation
- Biotopekartierte Fläche mit Nr.
- Landschaftsschutzgebiet (LSG-BAY-15)
- 1234 Bodendenkmal mit Nr.



Gemeinde Schernfeld
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Workerszell, Nr. 7, Solarpark Lohrmannshof"



mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan

Gemarkung: Workerszell
Flurstücksnummer: 943 (TF), 943/2 (TF), 948 (TF)

Entwurf
Fassung vom 24.07.2023

Gemeinde Schernfeld
Gundekarstraße 7a
85072 Eichstätt

PUNCTO plan
Bauleitplanung
Ausgubinger Straße 17
86551 Aichach