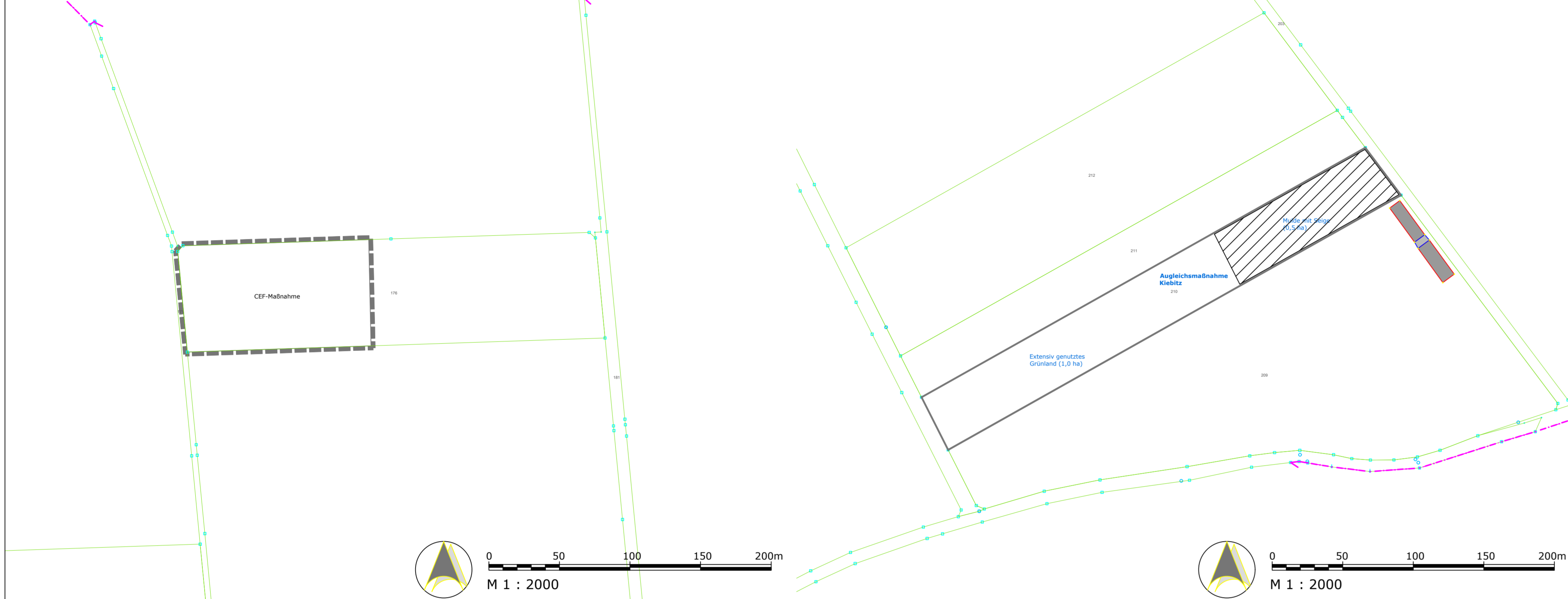


Vorhabenbezogener Bauungs- und Grünordnungsplan "PV-Anlage Forst"

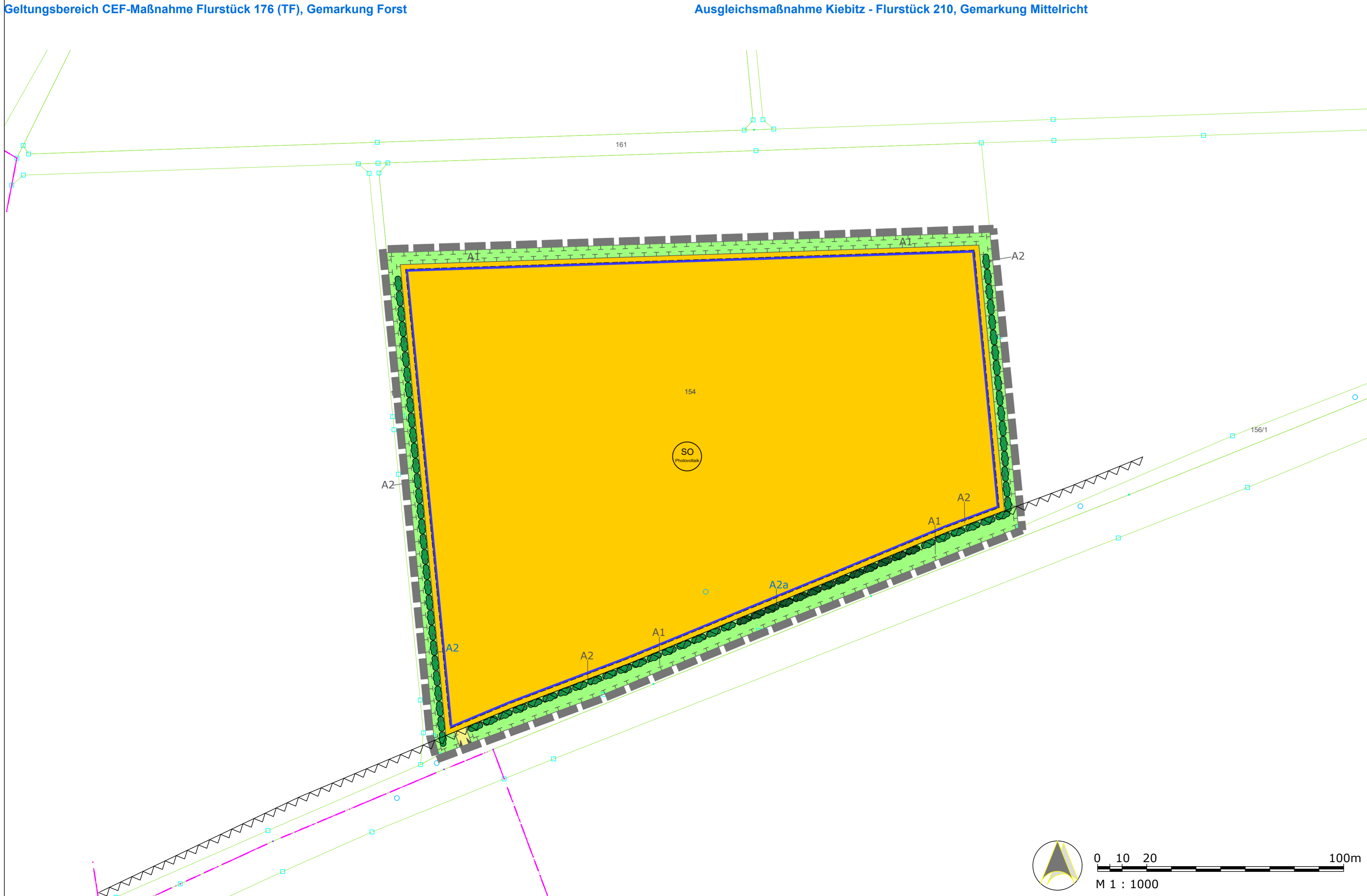
Sondergebiet Photovoltaik

Planungsrechtliche Voraussetzungen:
Die Gemeinde Sengenthal 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:

A. Planzeichnung



Geltungsbereich CEF-Maßnahme Flurstück 176 (TF), Gemarkung Forst



Geltungsbereich Ausgleichsmaßnahme Kiebitz - Flurstück 210, Gemarkung Mittelricht

B. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 154 (TF), Gmkg. Forst.
Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen sowie der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienende Nebenanlagen wie technische Einrichtungen zur Erzeugung, Umwandlung, Speicherung und Abgabe von elektrischer Energie.
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 BauNVO zeitlich befristet. Nach Ablauf der Nutzung als Photovoltaikanlage 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. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundfläche
Grundflächenzahl (GRZ) = 0,60
Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist die Gesamtfläche der aufgestellten Solarmodule in senkrechter Projektion sowie die Grundfläche der erforderlichen Nebenanlagen zu berücksichtigen.
Dabei ist die Vollversiegelung von Flächen im Sondergebiet 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 25 m² und fünf Speicher mit einer Gesamtfläche von max. 140 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
Durchbrüche, die Höhe der Module einschließlich Tragekonstruktion, gemessen zwischen der Geländeoberkante und der Oberkante Module, beträgt 3,50 m. Die Unterkante muss mindestens 0,80 m über dem Boden liegen.
Die maximal zulässige Höhe der Gebäude, gemessen zwischen Geländeoberkante und Oberkante Gebäude, beträgt 3,00 m.

3. Baugrenze

Die überbaubare Fläche für Photovoltaikmodule und Gebäude 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 matts 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 unzulässig. Informationen (z.B. als Tafeln) sind im Bereich der Einfriedung anzubringen und dürfen diese nicht überragen. Des Weiteren sind sie bis zu einer maximalen Fläche von 5 m² an der Einfriedung im Zufahrtbereich zulässig. Fahnenmasten und elektrische Wechselwerbeanlagen 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 Die Erschließung erfolgt von Süden.

6. Einfriedungen

Einfriedungen sind als Metallzäune, auch mit Kunststoffummantelung und Übersteigenschutz zulässig. Sie 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 20 cm über dem Boden auszuführen.

7. Geländeoberfläche/Grundwasserschutz

7.1 Das natürliche Geländeniveau darf maximal um 0,50 m abgegraben oder aufgeschüttet werden. Stützmauern sind unzulässig. Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Z-Q-Material entsprechend den Vorgaben der LAGA) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen.
7.2 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sickerfähiger Ausführung (Schotterterrassen) 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 Die Verwendung chemischer Reinigungsmittel für die Reinigung der Modulflächen ist nicht zulässig.
7.5 Sollte oberflächennahes Grundwasser angetroffen werden, ist bei Gründung im Grundwasserbereich ausschließlich die Verwendung von nicht zinkhaltigen oder hoch korrosionsfeste Legierungen zulässig.

8. Landschaftspflege/Grünordnung

8.1 Die festgesetzten Eingrünungsflächen werden den im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Eingriffen zugeordnet.
Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind auf den Flächen durchzuführen:
- **A1: Entwicklung einer Staudenflur**
Die Fläche zwischen Hecke und den angrenzenden Flächen in den als A1 gekennzeichneten Bereichen ist als Staudenflur (Zielzustand K132- Artenreiche Säune und Staudenfluren) zu entwickeln. Der Saum ist alle zwei Jahre im Herbst zu mähen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.
- **A2: Flächeneingrünung mit 2-reihigen Hecke**
Die internen Ausgleichsflächen sind in den dargestellten Bereichen mit einer 2-reihigen Hecke und im Bereich A2a der Speicher 3-reihig 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.
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.
- **Pflege innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage**
Die Sondergebietsfläche ist als Grünland zu entwickeln. Der Aufwuchs ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen. 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 anzulegen, wobei die einschürigen Bereiche im Randbereich der Anlage anzulegen sind. Das Mahdgut ist abzufahren. Alternativ ist eine Beweidung zulässig.
Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen. Aufkommende Neophyten (Indisches Springkraut, Herkulesstaude, Kanadische Goldrute, Japanischer Knötench) sind auf der gesamten Fläche frühzeitig zu beseitigen.
8.2 Verwendung von Regio - Saatgut
Bei der Ansaat der Grünlandflächen und der Ausgleichsfläche ist Regio - Saatgut Ursprungsgebiet "12 Fränkisches Hüggelland" mit einem Kräuteranteil von 30 % zu verwenden.



8.3 Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotsbeständen/ CEF-Maßnahmen.

Vergrämung der Bodenbrüter vor und während der Bauphase bei Baustopps (in den Monaten März bis Juni), damit die Vögel den Bereich der Baulfläche nicht als Brutrevier besiedeln, ist zwingend nötig. Hierfür müssen ca. 2 m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten Absperribändern von ca. 1-2 m Länge innerhalb der einflugsrelevanten Fläche aufgestellt werden. Die Stangen müssen in regelmäßigen Abständen von etwa 25 m aufgestellt werden.
Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen): **Flurstück 176 (TF), Gemarkung Forst**
Flächenbedarf pro Revier: 0,5 ha / Brutpaar; Mindestumfang der Teilfläche 0,2 ha
- lückige Aussaat, Erhalt von Rohbodenresten
- Breite bei streifiger Umsetzung der Maßnahme mindestens 20 m
- Kein Dünger- und PSM-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung zulässig
- keine Mahd oder Bodenbearbeitung, kein Befahren
- Umsetzung in maximal zwei Teilflächen je Revier möglich
- Blühflächen, -streifen oder Ackerbrachen über maximal 3 ha verteilt
- Rotation möglich: Lage jährlich bis spätestens alle 3 Jahre wechselnd
- Abstand zu Vertikalstrukturen wie unten beschrieben

9. Immissionschutz

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 Blendungsschutzmaßnahme erhöht werden. Sollte sich nach Inbetriebnahme eine Blendwirkung am bestandskräftig genehmigten Flugplatz für an-/abfliegenden Verkehr durch die Solarmodule herausstellen, sind nach gutachterlicher Einschätzung Maßnahmen zu ergreifen.
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 Gemeinde Sengenthal 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. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

10.1 Geltungsbereichsbeschränkung des Bebauungsplanes
10.2 Vorhaben- und Erschließungsplan
Entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
10.3 Anbauverbotszone Kreisstraße NM 20



Lageplan: Geltungsbereich des Bebauungsplanes, CEF-Maßnahme und Ausgleichsmaßnahme Kiebitz; maßstablos

C. Hinweise

1. Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an Flurwegen oder bestehenden Drainagen entstehen, die benachbarte oder dahinterliegende Grundstücke entwässern, 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 Landratsamt Neumarkt i.d.Opf. zu informieren.
3. Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt Bodenmerkmale 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. Landwirtschaft
Der Betreiber grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und deshalb Emissionen, Steinschlag und evtl. Verschmutzungen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub) entschädigungslos hinzunehmen. Eine Haftung der angrenzenden Landbewirtschaftler ist ausgeschlossen. Dies kann in Form einer Haftungsfreistellung geschehen, in welcher der Betreiber für sich und seine Rechtsnachfolger auf jeglichen Haftungsanspruch verzichtet, sofern infolge von landwirtschaftlichen Emissionen Schäden am Solarpark entstehen. Grundsätzlich ist eine ortsnahen Landbewirtschaftler auf den der Photovoltaikanlage benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden.
5. Ausgleichsfläche Kiebitz: Folgende Maßnahme ist auf dem Flurstück 210, Gemarkung Mittelricht (Gemeinde Bergau) durchzuführen:
Anlage von extensiv genutztem Grünland (1,0 ha) mit angrenzender Mulde (0,5 ha)
Für das extensiv genutzte Grünland gelten folgende Vorgaben:
- Kein Dünger- und PSM-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung zulässig
- kein Walzen und Abschleppen ab 15.03
- keine Bewirtschaftung zwischen 15.03. und 15.06.
- in der Regel zweischürige Mahd

Bei den Mulden/ Seigen ist folgendes zu beachten:
- Zur Brutzzeit überspannte, mähbare Seige mit Vernässungsbereich (Entwicklung z.B. als Kleinsiegenstumpf, Zwergbinsenflur oder kleibrinsenreiche Bestände)
- Böschungneigung maximal 1:10, keine Abtreppung
- Form: ca. 35x 140 m; entspricht ca. 0,5 ha
- Überspannung der Seige im März/April (mind. 015 ha notwendig)
- keine Umsetzung in Teilflächen
- keine Rotation möglich

D. Verfahrensvermerke
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.01.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.01.2022 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 07.02.2023 hat in der Zeit vom 26.06.2023 bis 27.07.2023 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 07.02.2023 hat in der Zeit vom 26.06.2023 bis 27.07.2023 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der vom Gemeinderat am 07.11.2023 gebilligten Fassung vom 07.11.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.12.2023 bis 19.01.2024 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der vom Gemeinderat am 07.11.2023 gebilligten Fassung vom 07.11.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.12.2023 bis 19.01.2024 öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der vom Gemeinderat am 04.06.2024 gebilligten Fassung vom 04.06.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.07.2024 bis 13.08.2024 beteiligt. Die Auslegung beschränkt sich inhaltlich gem. § 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 4a Abs. 3 S. 2 und 3 BauGB und fand in verkürzter Form statt.
7. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der vom Gemeinderat am 04.06.2024 gebilligten Fassung vom 04.06.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.07.2024 bis 13.08.2024 öffentlich ausgelegt.
8. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der vom Gemeinderat am 09.06.2026 gebilligten Fassung vom 09.06.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt. Die Auslegung beschränkt sich inhaltlich gem. § 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 4a Abs. 3 S. 2 und 3 BauGB und fand in verkürzter Form statt.
9. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der vom Gemeinderat am 09.06.2026 gebilligten Fassung vom 09.06.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
10. Die Gemeinde Sengenthal hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Gemeinde Sengenthal, den

1. Bürgermeister **Thomas Klein**

Gemeinde Sengenthal, den

1. Bürgermeister **Thomas Klein**

12. 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.

Gemeinde Sengenthal, den

1. Bürgermeister **Thomas Klein**

Für die Planung:
Sulzbach-Rosenberg, den

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

E. Begründung siehe Textteil
F. Umweltbericht siehe Textteil

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Planblatt 1/2

"PV-Anlage Forst"

Gemeinde Sengenthal

Verwaltungsgemeinschaft Neumarkt i.d.Opf.
Bahnhofstraße 12
92318 Neumarkt i.d.Opf
Landkreis Neumarkt

Vorentwurf: 04.07.2022
Entwurf: 07.11.2023
geänderter Entwurf: 04.06.2024
geänderter Entwurf: 09.06.2026
Endfassung:

Planverfasser

Partnerschaft mbB
Dolestr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: +49(0)96621047-0
Mail: info@neidl.de/homepage_neidl.de

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner