

I. Präambel

Der Gemeinderat der Gemeinde Priesendorf den vom Ingenieurbüro Brändlein ausgearbeiteten vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan (BBP/GOP) "Freiflächen-Photovoltaikanlage Priesendorf II" in Priesendorf in der Fassung vom ... als Satzung, Rechtsgrundlagen des BBP/GOP sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, die Bauzonierungsverordnung (BauZO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, die Planzonenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch das Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 200, durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. D. 371)) geändert worden ist, 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 vereinigt. Die zugrunde gelegte Flurkarte hat den Stand vom Februar 2024.

A. Zeichenerklärung

- Nutzungsschabene Art und Maß der baulichen Nutzung
1. Art der baulichen Nutzung
1.1 "Sonstiges Sondergebiet (SO)" mit der Zweckbestimmung "Sonnenenergienutzung" als Anlage zur Erzeugung und Speicherung Erneuerbarer Energien festgesetzt.
1.2 "Sonstiges Sondergebiet (SO)" mit der Zweckbestimmung "Wind- und Sonnenenergienutzung" als Anlage zur Erzeugung und Speicherung Erneuerbarer Energien festgesetzt.
2. Maß der baulichen Nutzung
GRZ 0,8 Grundflächenzahl 0,8
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
4. Verkehrsflächen
5. Grünflächen
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
7. Sonstige Planzeichen
Bemaßung
vorhandene Grenzen, Grenzstein, Flurnummer
Zaunanlage
Schutzzone Leitungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

B. Textliche Festsetzungen

- B.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
B.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)
B.1.1.1 Die Art der baulichen Nutzung des Gebietes wird entsprechend § 11 Abs. 2 BauNVO als "Sonstiges Sondergebiet (SO)" mit der Zweckbestimmung "Sonnenenergienutzung" als Anlage zur Erzeugung und Speicherung Erneuerbarer Energien festgesetzt.
B.1.1.2 Die Art der baulichen Nutzung des Gebietes wird entsprechend § 11 Abs. 2 BauNVO als "Sonstiges Erneuerbarer Energien" mit der Zweckbestimmung "Wind- und Sonnenenergienutzung" als Anlage zur Erzeugung und Speicherung Erneuerbarer Energien festgesetzt.
B.1.1.3 Eine andere Nutzung der Nebenanlagen ist nicht gestattet.
B.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 ff BauNVO)
B.1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 16 und 17 BauNVO für ein Sondergebiet (SO) mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgelegt.
B.1.2.2 Zulässig sind Solarmodule bis zu einer Normbauhöhe von 3,5 m inkl. Unterkonstruktion sowie die dazugehörigen Betriebsgebäude (hochzulässige Gesamthöhe - gemessen am obersten Punkt der baulichen Anlage - der Solarmodule beträgt 3,5 m über natürlichem Gelände).
B.1.2.3 Zulässig sind Bauwerke, die zum Betrieb benötigt werden; z.B. das Stationsgebäude in Form eines Containers, Umspannwerk. Die Gebäude darf 4,0 m nicht überschreiten (hochzulässige Gesamthöhe - gemessen am obersten Punkt der baulichen Anlage - der Bauwerke beträgt 4,0 m über natürlichem Gelände).
B.1.2.3.3 Für notwendige Betriebsgebäude wird eine Gesamtnutzfläche von max. 400 qm festgesetzt.
B.1.3 Schutz des Wasserhaushalts
B.1.3.1 Die Oberflächenwassererfassung sollte im Sammlung über die Fläche erfolgen.
B.1.3.1.1 Der humose Oberboden im Bereich der modulierbedeckten Flächen ist am Standort zu erhalten.
B.1.3.2 Aufschüttungen und Abgraben sind nur bis zu einer Höhe / Tiefe von maximal 1,0 m gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig.
B.1.3.3 Für die Gründung der Modultischpfosten sind Rammpfosten zu verwenden.
B.1.4.1 Der humose Oberboden im Bereich der modulierbedeckten Flächen ist am Standort zu erhalten.
B.1.4.2 Aufschüttungen und Abgraben sind nur bis zu einer Höhe / Tiefe von maximal 1,0 m gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig.
B.1.4.3 Für die Gründung der Modultischpfosten sind Rammpfosten zu verwenden.
B.1.4.4 Eine bodenkundliche Baubegleitung hat die Einhaltung der DIN-Vorschriften sicherzustellen.
B.1.4.5 Sollen in den ersten 5 Jahren nach Inbetriebnahme bei Starkregen Oberflächenablässe festgestellt werden, sind die abflussverzögernden Maßnahmen nachträglich auszuweiten.
B.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
B.2.1 Die Container sind in gedeckten unauffälligen Farben (grau, erdbraun, grün) zu gestalten.
B.2.2 Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.
B.2.2.2 Sockelmauern sowie Betonfundamente im Bereich der Zaunpfosten sind nicht zulässig.
B.2.2.4 Die Höhe der Einfriedung darf 2,50 m (abhängig vom Geländeverlauf, senkrecht gemessen ab der Geländeoberkante) nicht überschreiten.
B.2.2.5 Um Kleintieren das Durchqueren der Anlage zu ermöglichen, ist mit der Zaununterkante erst ab 0,20 m über dem Erdreich zu beginnen.
B.2.2.6 Ein Überstegschutz aus Stacheldraht ist zulässig.
B.2.3 Stellplätze sind offengründig mit Schotterrasen zu befestigen.
B.2.4 Eine Beleuchtung der Anlagen des "Sonstigen Sondergebietes" ist nicht zulässig.

C. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB zur Grünordnung und zum Artenschutz

- C.1 Unbefestigte Freiflächen innerhalb des "Sonstigen Sondergebietes" (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
C.2 Grünflächenstreifen randlich des Geltungsbereiches (§ 9 (1) Nrn. 15, 20 und 25 BauGB)
C.3 Schutz des Bodens
C.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (§ 9 (1) 20 BauGB)
D.1 Artenschutzmaßnahmen für die Feldlerche außerhalb des Geltungsbereiches
D.2 Bodendenkmäler

- C.2.1 Der wegbelagte Grünflächenstreifen im Nordosten sowie der Grünflächenstreifen im Osten des Geltungsbereiches werden mit einer artenreichen, gebietseigenen Gras-Krautmischung angesät und als mäßig extensives, artenreiches Grünland entwickelt.
C.2.2 Der Grünflächenstreifen im Nordem des Geltungsbereiches südlich einer vorhandenen Heckenpflanzung wird mit einer artenreichen, gebietseigenen Gras-Krautmischung angesät und als artenreicher Saum entwickelt (G 2).
C.2.3 Der wegbelagte Grünflächenstreifen im Nordwesten des Geltungsbereiches ist abschnittsweise mit einem Flächenanteil von ca. 50% mit heimischen Hecken gemäß Gehölzartenliste Nr. 1 zu bepflanzen.
C.2.4 Der wegbelagte Grünflächenstreifen im Westen des Geltungsbereiches randlich der vorhandenen Laubwaldreife ist abschnittsweise und aufgelockert mit einem Flächenanteil von ca. 30% mit heimischen Hecken gemäß Gehölzartenliste Nr. 1 zu bepflanzen.
C.2.5 Auf der Grünfläche im spitze auslaufenden westlichen Ende des Geltungsbereiches ist eine kleine Streuzweige anzulegen.
C.3 Gehölzartenliste für festgesetzte Anpflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)
C.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (§ 9 (1) 20 BauGB)
D.1 Artenschutzmaßnahmen für die Feldlerche außerhalb des Geltungsbereiches
D.2 Bodendenkmäler

Table with 2 columns: German names and English names of plants. Includes: Sticheiche, Blutroter Hainbuche, Corylus sanguinea, etc.

Hochstämmige Obstbäume mit Apfel, Birne, Zwetschge, Walnuss in regional typischen, windstandfähigen Sorten.
Pflanzanlagen: Es sind 3 x verpflanzte Hochstämmle mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu verwenden.

C.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (§ 9 (1) 20 BauGB)
Der Bau der PV-Anlage findet außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern und damit nicht zwischen Mitte März bis Ende August statt.
Zur Minimierung der Kulissendrehung auf im Umfeld siedelnde Feldlerchen werden für die Eingrünung der Anlage keine besonders hochwachsenden Bäume (Bäume 1. Ordnung) verwendet.

D. Hinweise

- D.1 Artenschutzmaßnahmen für die Feldlerche außerhalb des Geltungsbereiches
D.2 Bodendenkmäler
D.3 Schutz der Ferngasleitung
D.4 Straßenverkehr
D.5 Schutz des Bodens und des Wasserhaushalts
D.6 Brandschutz
D.7 Rückbauverpflichtung
D.8 Windpark WK135
Sicherstellung ausreichender Zugewungs-, Wartungs-, Abbau-/ Sprengbereiche für die WEA.

- D.3 Schutz der Ferngasleitung
D.3.1 Die Anweisung zum Schutz von Ferngasleitungen und zugehörigen Anlagen der Open Grid Europe GmbH sind zu beachten.
D.3.2 Bei der Errichtung der Photovoltaikanlage und von Bauwerken in der Nähe der Versorgungsanlagen muss vor Baubeginn grundsätzlich eine örtliche Leitungskennzeichnung durch das Fachpersonal der OGE erfolgen.
D.3.3 Fundamente jeglicher Art und die Standorte der Module sind außerhalb der Schutzstreifenbereich tatsächlich von unzulässigen B- und Überbauungen frei bleibt.
D.3.4 Die Modultische der Module dürfen nicht in den lichten Schutzstreifenbereich hineinragen.
D.3.5 Das Geländenniveau in dem Schutzstreifenbereich ist beizubehalten.
D.3.6 Kreuzungen der Gasversorgungsanlagen mit hinzukommenden Erdkabeln sind lagemäßig nach Möglichkeit zu beachten.
D.3.7 Kreuzende Erdkabel sind im Schutzstreifenbereich grundsätzlich in Kabelschutzhüllen zu verlegen.
D.3.8 Die Verlegung von parallel verlaufenden Leitungen muss außerhalb des Schutzstreifenbereiches erfolgen.
D.3.9 Bei der Planung der Zaunanlage ist zu beachten, dass die Posten nicht direkt über der Ferngasleitung im rechten Winkel, Vertikal, sondern schräg angeordnet werden müssen.
D.3.10 Abhängig von der Ausführung der Photovoltaikanlage kann sich, aufgrund der elektrischen Beeinflussung, der Abstand zu der Ferngasleitung deutlich vergrößern und über den vorhandenen Schutzstreifen hinausragen.

D.4 Straßenverkehr
D.4.1 Es sollen sichergestellt werden, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Straße zwischen Stückbrunn und Trabelsdorf nicht durch reflektierte Sonneneinstrahlung geblendet werden.

D.5 Schutz des Bodens und des Wasserhaushalts
D.5.1 Sollte ein Rahmen von Erdarbeiten Boden vorgelunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Freiengruben, Verfüllung, Geruch o. ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, sind die Erdarbeiten sofort einzustellen.
D.5.2 Für Bau, Betrieb und Überwachung der Anlagen gelten die Anforderungen des § 62 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), sowie die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AWStV) und die hierzu ergangenen Vollzugsbekanntmachungen.
D.5.3 Zum Schutz des Bodens werden die Normen DIN 19155 Kapitel 7.4 sowie DIN 19721 zur Anwendung empfohlen.

D.6 Brandschutz
D.6.1 Sollen zukünftig Großspeichersysteme, Wasserstoffierungsanlagen oder dergl. geplant oder installiert werden, können weitere Anforderungen an den Brandschutz entstehen.
D.6.2 Die Zufahrtswege, befestigte Feldwege, müssen für Löschfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16t und einer Achslast von 10t ausgelegt sein.
D.6.3 Das Gelände ist für die Feuerwehr über Zufahrtswege zu erschließen.
D.6.4 Die Tore müssen mit einem Doppelschließkasten ausgestattet werden, damit die Feuerwehr jederzeit mit der vorhandenen Feuerwehrschlüsselung NI auf das Gelände gelangen kann.

D.7 Rückbauverpflichtung
D.7.1 Zum Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Durchführungsvertrag gem. BauGB § 12 Abs. 1 geschlossen, in dem u. a. eine Regelung über die Planungs- und Erschließungskosten sowie die Rückbauverpflichtung der Anlage festgelegt wird.
D.8 Windpark WK135
Der Umfang der PV-Planung ist auf das Umfeld bestehender WEA beschränkt, innerhalb dessen aufgrund der üblichen Abstände gem. dem Stand der Technik keine weiteren Anlagen errichtet werden können.

E. Nachrichtliche Übernahme

Das verfahrensgesamtliche Gebiet liegt im Regionalplankarte 3 "Natur und Landschaft" im landschaftlichen Vorhabensgebiet Nr. 522 "Steigerwald zwischen Viereth-Trunstadt und Priesendorf" liegt. Hier kommt nach Grundsatzz B 1.1.5. den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu.

Vorhabenvermerke

- 1. Der Gemeinderat der Gemeinde Priesendorf hat in seiner Sitzung am 10.02.2022 und gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Freiflächen-Photovoltaikanlage Priesendorf II" für die Flurstücke 1150, 1150/1, 1150/3, 1151, 1312, 1312/2 beschlossen.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Freiflächen-Photovoltaikanlage Priesendorf II" in der Fassung vom 10.10.2023 hat in der Zeit vom 22.01.2024 bis 22.02.2024 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Freiflächen-Photovoltaikanlage Priesendorf II" in der Fassung vom 10.10.2023 hat mit Schreiben vom 22.01.2024 bis zum 22.02.2024 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Freiflächen-Photovoltaikanlage Priesendorf II" in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ... bis zum ... beteiligt.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Freiflächen-Photovoltaikanlage Priesendorf II" in der Fassung vom ... wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausgestellt. Gleichzeitig wurden die Unterlagen zum Entwurf in das Internet eingestellt.
6. Der Gemeinderat der Gemeinde Priesendorf hat mit Beschluss vom ... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Freiflächen-Photovoltaikanlage Priesendorf II" in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.

Priesendorf, den ...
1. Bürgermeister
7. Ausgefertigt
Priesendorf, den ...
1. Bürgermeister
1. Bürgermeister
7. Ausgefertigt
Priesendorf, den ...
1. Bürgermeister
8. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB/ Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Planung BEBAUUNGSPLAN :
Stand: 10.10.2023
Geändert: 26.03.2024



Administrative information including: GEMEINDE PRIESENDORF, LANDKREIS BAMBERG, VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET "FREIFLÄCHEN-PHOTOVOLTAIKANLAGE PRIESENDORF II", MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN, PLANUNG BEBAUUNGSPLAN : Stand: 10.10.2023 Geändert: 26.03.2024, and logo for INGENIEURBÜRO BRÄNDLEIN.