

**Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan 'Solarpark Heideck - Schloßberg - Süd'**

**Sondergebiet Photovoltaik**

Planungsrechtliche Voraussetzungen:  
Die Stadt Heideck 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. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)  
Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 363, Gmkg. Schloßberg.  
Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen sowie der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienende Nebenanlagen.
- 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 Rückbau  
Nach Ablauf der Nutzung als Photovoltaikanlage sind die Flächen in ihren Urzustand zurückzusetzen. Anlagen und Gebäude sind abzubauen. Als Folgenutzung gilt wieder - entsprechend dem Ausgangszustand vor dieser Sondernutzung - die planungsrechtliche Situation als landwirtschaftliche Nutzfläche.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Grundflächenzahl  
Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach §17 und §19 Abs.1 BauNVO wird mit maximal 0,7 festgesetzt.  
Die Vollversiegelung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Die Versiegelung von Flächen, die für Gebäude für Trafo- und Wechselrichter und ähnliche Technik sowie ein Gebäude für Pflegeutensilien vorgesehen sind, darf 300 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.  
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  
Die maximal zulässige 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 3,50 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 matter und beschichteter Ausführung zulässig. Als Farbe sind gedeckte Nuancen zu wählen. Alternativ ist eine extensive Dachbegrünung zulässig.

4.2 Fassaden  
Durchbrüche, Lüftungsöffnungen und dergleichen müssen siedlungsabgewandt angeordnet werden. Die Fassade ist in gedeckten Farben auszuführen.

4.3 Werbeanlagen  
Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Fläche von 5 m<sup>2</sup> 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 maximal 5 m zulässig.

5.2 Einfahrtbereich des SO-Gebiets

**6. Einfriedungen**

Einfriedungen sind als Metallzäune, auch mit Kunststoffummantelung und Übersteigschutz zulässig. Sie dürfen eine Gesamthöhe von 2,40 m über der bestehenden natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten. Durchgehende Sockel sind unzulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfosten erlaubt. Die Unterkante des Zaunes ist entsprechend der Geländetopographie im Mittel 20 cm über dem Boden auszuführen.

**7. Geländeoberfläche/Grundwasserschutz**

7.1 Stützmauern sind unzulässig. Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Z-0-Material entsprechend den Vorgaben der LAGA) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen.

7.2 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sickerfähiger Ausführung 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. Das Gelände im südlichen Bereich ist so zu gestalten, dass anfallendes Niederschlagswasser, das nicht versickern kann vom benachbarten Grundstück Fl.-Nr. 404 der Gemarkung Schloßberg weggeleitet wird.

**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 Eichenpflocken.  
Der notwendige Ausgleich wird auf den internen Ausgleichsflächen in den Randbereichen des Geltungsbereiches erbracht.

**Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen durchzuführen:**

Für alle Ausgleichsflächen gilt: der Einsatz von Düngern oder Pestiziden ist grundsätzlich unzulässig.

- A1: Entwicklung einer Saumstruktur entlang des Zaunes Die Fläche zwischen Zaun und Geltungsbereichsgrenze in den als V2 gekennzeichneten Bereichen ist als Staudenflur (Zielzustand K122 - Mäßig artenreiche Säume frischer bis mäßig trockener Standorte) zu entwickeln. Der Saum ist alle zwei Jahre im Herbst zu mähen und das Mahdgut abzufahren.

- A2: Eingrünung der Anlage mit einer 3-reihigen Hecke  
Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung: 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. Die Hecke an der Ostseite der Anlage ist so zu pflegen, dass diese niederwüchsig (Höhe max. 3,00 m) bleibt. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen. Es darf maximal ein Drittel des Gesamtbestandes der Hecke auf Stock gesetzt werden und im Abstand von 5-7 Jahren die nächsten Abschnitte und dies lediglich in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar.

8.2 Pflege innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage  
Die Sondergebietsfläche ist als Grünland zu entwickeln. Der Aufwuchs ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen und das Mahdgut abzufahren. Alternativ ist eine Beweidung zulässig.  
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.

**8.3 Verwendung von Regio - Saatgut**

Im Falle einer Ansaat der Grünlandflächen ist Regio - Saatgut Nr. 12 "Fränkisches Hügelland" mit einem Kräuteranteil von 30 % zu verwenden.

**8.4 Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotsbeständen/ CEF-Maßnahmen.**

aV1 **Baufeldräumung**  
Die Baufeldräumung erfolgt nur außerhalb der Vogelschutzzeiten (1. März bis 30. September) zwischen Oktober und Februar.

aV2 **Verwendung von autochthonem Saatgut**

Die Flächen innerhalb der Modulfelder sowie die Randbereiche um die Modulreihen werden mit autochthonem Saatgut eingesät.

aV3 **Anlage von Heckenpflanzungen**

An der Süd-, West- und Nordseite des Geltungsbereiches erfolgen Gehölz- und Heckenpflanzungen mit jeweils einer Breite von mindestens 5 m.

aV4 **Anlage von Heckenpflanzungen**

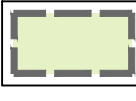
Östlich der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage wird eine 3-reihige Niederhecke mit einer Breite von mindestens 5 m angelegt. Bei höheren Hecken- und Gehölzstrukturen in diesem Bereich kann eine Beeinträchtigung der östlich des Geltungsbereiches liegenden potenziellen Brutplätze der Feldlerche nicht ausgeschlossen werden.

aV5 **Beleuchtung der Anlage**

Zur Vermeidung von Lockwirkungen auf nachtschwärmende Insekten wird auf eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage verzichtet.

aV6 **Mindestabstands des Zauns zum Boden**

Die Einzäunung der Anlage wird so ausgeführt, dass die Durchgängigkeit für Kleinsäuger gegeben ist (Mindestabstand vom Boden 15 cm).



Vorgezogene CEF-Maßnahme: Anlage einer 2,0 ha großen Ackerbrache und Blühstreifen auf Flurstücken Nr. 360 und xxx Gmkg. Schloßberg

50% der Fläche als Ackerbrache, 50% der Fläche als Blühstreifen  
Ackerbrache: jährlich im Herbst umbrechen;  
Düngung und Pestizide sind verboten;  
Bearbeitung der CEF-Fläche ist von 01.03. - 01.08. nicht gestattet;  
Blühstreifen: Einsaat einer Saatmischung niederwüchsiger Arten aus regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segetalvegetation; reduzierte Saatmenge (50% der regulären Saatmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands, Erhalt von Rohbodenstellen  
Während der Brutzeit sind die Befahrung der Flächen und die Nutzung als Vorgewende nicht erlaubt. Je nach Bedarf müssen die Blühflächen nachgesät werden.

**8.5 Monitoring**

Für die ersten 5 Jahre ist ein jährliches Monitoring vorzunehmen, insbesondere für die Vegetationsentwicklung auch für die erforderlichen CEF-Maßnahmen, um gegebenenfalls Anpassungen vorzunehmen. Dies ist zu dokumentieren und die Unterlagen sind der Unteren Naturschutzbehörde jährlich unaufgefordert vorzulegen.

**9. Immissionsschutz**

9.1 Von den Modulen darf keine störende Blendwirkung ausgehen. Verkehrsteilnehmer dürfen durch die Module nicht geblendet werden. Es ist blendarme Modultechnik zu verwenden.

9.2 Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.

**10. Gestaltung des Geländes**

10.1 Das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0.50m bezogen auf das Urgelände zulässig.

**11. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**



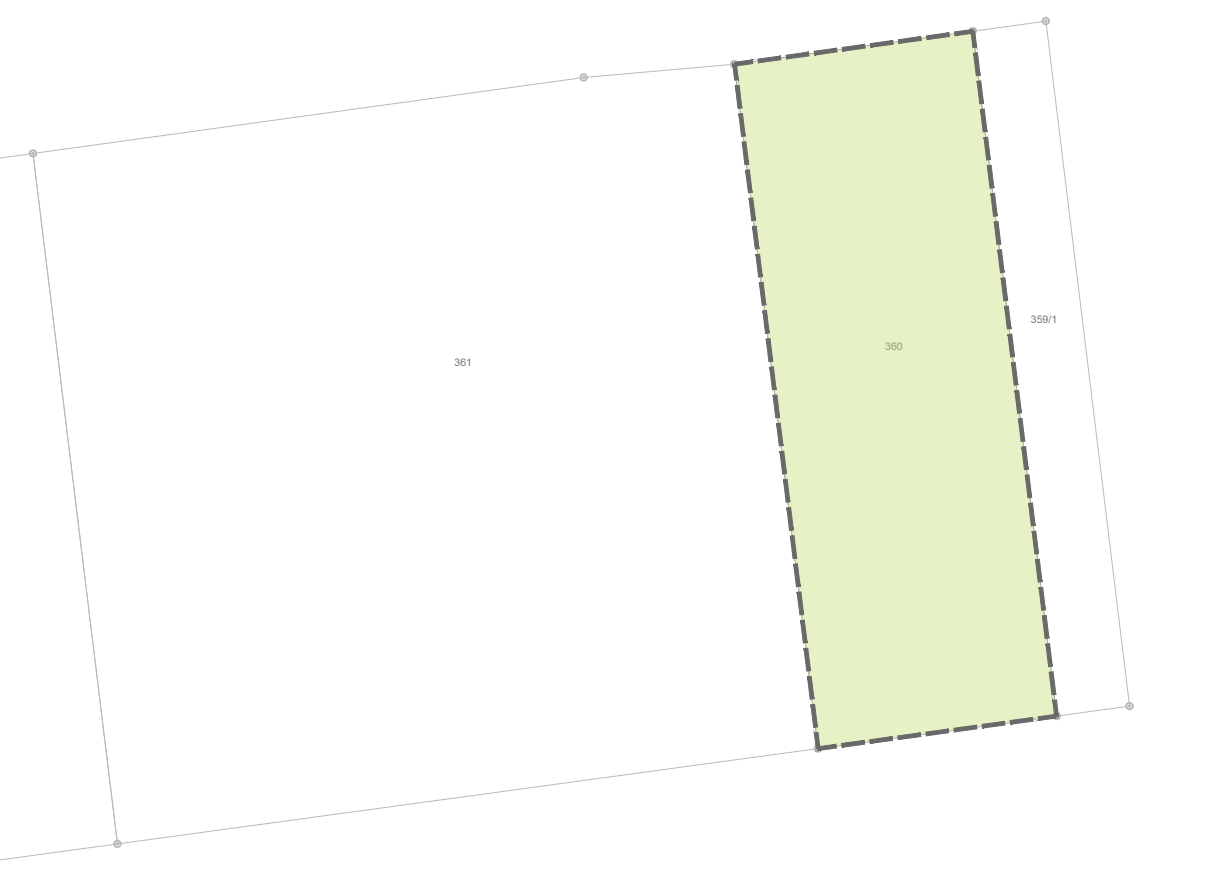
11.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes

11.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

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

**C. Hinweise**

1. Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an Flurwegen entstehen 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 Roth zu informieren.
3. Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt 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)
4. Sollten Drainagen im Geltungsbereich vorhanden sein und diese bei Bauarbeiten beschädigt werden, sind diese Schäden wieder zu beheben. Es ist sicherzustellen, dass es zu keiner Vernässung und sonstiger Bewirtschaftungsbeeinträchtigung der benachbarten Fläche kommt.
5. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDschG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.



CEF Maßnahme | M 1:2000

**D. Verfahrensvermerke**

1. 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.
2. 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.
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 ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. 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.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der vom Stadtrat am ..... gebilligten Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Heideck hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Heideck, den .....

1. Bürgermeister Ralf Beyer

7. Ausgefertigt

Heideck, den .....

1. Bürgermeister Ralf Beyer

8. 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.

Heideck, den .....

1. Bürgermeister Ralf Beyer

Für die Planung:  
Sulzbach-Rosenberg, den .....

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN**

**"Solarpark Heideck - Schloßberg - Süd"**

**Stadt Heideck**  
Marktplatz 24, 91180 Heideck  
Landkreis Roth



Vorentwurf: 12.09.2023  
Entwurf:  
Endfassung:

Planverfasser

**NEIDL + NEIDL**  
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB  
Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg  
Telefon: +49(0)9661/1047-0  
Mail: info@neidl.de/Homepage: neidl.de