



MARKTGEMEINDE WIESAU

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Photovoltaikanlagen Sonnen- energie Wiesau“

Fassung zur Offenlage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Photovoltaikanlagen Sonnenenergie Wiesau“

Projekt-Nr.

22072-3

Bearbeitung

Dipl.-Ing. D. Walter

Interne Prüfung: EPO; 30.05.2023

Datum

09.06.2023



Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Bestandteile

- 01 Satzungen
- 02 Zeichnerischer Teil mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan
- 03 Textlicher Teil mit
 - A Planungsrechtlichen Festsetzungen
 - B Örtlichen Bauvorschriften
 - C Hinweisen
- 04 Begründung Teil 1
- 05 Begründung Teil 2 Umweltbericht
- 07 Zusammenfassende Erklärung (*nach Satzungsbeschluss*)

Anlagen

- Durchführungsvertrag (*zum Satzungsbeschluss*)

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung.... (Einleitung des Verfahrens, außer bei Ausnahmen von § 233 BauGB)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung... (Start Offenlage)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)** in der Fassung... (Start Offenlage)
- **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung... (Satzungsabschluss)
- **Bayerische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung... (Start Offenlage)



MARKTGEMEINDE WIESAU

01

Satzungen

zum

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Photovoltaikanlagen Sonnen- energie Wiesau“

Fassung zur Offenlage

SATZUNGEN

Marktgemeinde Wiesau



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Örtliche Bauvorschriften

„Photovoltaikanlagen Sonnenenergie Wiesau“

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Wiesau hat am **tt.mm.20jj**

- a) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – **Fassung Einleitung des Verfahrens**
- b) aufgrund von § 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – **Fassung Start Offenlage**
- c) in Verbindung mit § 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – **Fassung Satzungsbeschluss**
 - den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Photovoltaikanlagen Sonnenenergie Wiesau“ sowie
 - die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Photovoltaikanlagen Sonnenenergie Wiesau“

als Satzungen beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzungen ist der zeichnerische Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften vom **tt.mm.20jj** maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzungen.

§ 2 Bestandteile der Satzungen

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus:

1. dem Zeichnerischen Teil (02), Maßstab 1:1.000, in der Fassung vom tt.mm.20jj,
2. dem Textteil (03) mit
 - A Planungsrechtlichen Festsetzungen (S. X-X),
 - B Örtlichen Bauvorschriften (S. X-X) und
 - C Hinweisen (S. X-X)in der Fassung vom tt.mm.20jj.

Beigefügt sind:

- eine gemeinsame Begründung (04, in der Fassung vom tt.mm.20jj) mit Umweltbericht (05, in der Fassung vom tt.mm.20jj, § 9 Abs. 8 BauGB),
- eine zusammenfassende Erklärung (xx, in der Fassung vom tt.mm.20jj) und
- Durchführungsvertrag

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von Art. 79 BayBO handelt, werden aufgrund von Art. 81 BayBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzungen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Marktgemeinde Wiesau, den

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....
Toni Dutz, 1. Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzungen und ihrer Bestandteile mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.

Hiermit wird der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften ausgefertigt.

Marktgemeinde Wiesau, den

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....

Toni Dutz, 1. Bürgermeister



MARKTGEMEINDE WIESAU

02

Zeichnerischer Teil

zum

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Photovoltaikanlagen Sonnen- energie Wiesau“

Fassung zur Offenlage



MARKTGEMEINDE WIESAU

03

Textlicher Teil

zum

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Photovoltaikanlagen Sonnen- energie Wiesau“

Fassung zur Offenlage

Inhaltsverzeichnis	Seite
A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	1
1. Art der baulichen Nutzung.....	1
2. Maß der baulichen Nutzung.....	1
3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	2
4. Nebenanlagen.....	2
5. Verkehrsflächen	2
6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	2
7. Anpflanzen von Sträuchern.....	4
B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	6
1. Einfriedungen	6
C HINWEISE	7
1. Artenschutz bei Baumaßnahmen.....	7
2. Staubbelastungen	7
3. Denkmalschutz.....	7
4. Haftungsausschluss	7
5. Bergbau	8

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

- (1) Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- (2) Als Art der baulichen Nutzung wird ein Solarpark festgesetzt. Zulässig sind bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie und dazu erforderliche Nebenanlagen, insbesondere in Form von Wechselrichtern und Mittelspannungstransformatoren, zulässig.
- (3) Die im zeichnerischen Teil mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Solarmodule sind nur beispielhaft. Sie können unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes in Standort und Maßen variieren.
- (4) Die Gründung der Solarmodule hat mit Rammfundamenten zu erfolgen.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

- (1) Die max. zulässige Höhe aller baulichen Anlagen beträgt 3,5 m über Oberkante des vorhandenen Geländes, entsprechend der im Zeichnerischen Teil eingetragenen Höhenlinien, im Bereich der baulichen Anlage. Maßgeblich für die anzusetzende Höhe bei den Solarmodulen ist hierbei der lotrecht gemessene Abstand zwischen der Geländeoberkante und dem höchsten Punkt der Module im Zustand der Ausrichtung nach Süden.
- (2) Die Solarmodule haben einen Mindestabstand zum Boden von 0,80 m einzuhalten.
- (3) Die Solarmodule sind in einer Neigung zwischen 15°-25° in Richtung Süden geneigt zu errichten. Eine Abweichung von bis zu 5 % nach Westen oder Osten ist zulässig.
- (4) Die maximale GRZ ist entsprechend der Eintragungen im Zeichnerischen Teil festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 BauNVO ist nicht zulässig.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, i. V. m. § 14 BauNVO

- (1) Die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen für die Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung im Sinne des § 14 BauNVO wie z. B. Transformatoren oder Stromspeicher ist innerhalb der gesamten Baugrundstücke, mit Ausnahme der Waldabstände und des möglichen überschwemmungsgefährdeten Bereiches, bis zu einer Fläche von insgesamt max. 75 m² je Planfläche zulässig.
- (2) Die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen für die Tierhaltung, soweit sie für die pflegende Beweidung des Geltungsbereichs erforderlich sind, ist innerhalb der gesamten Baugrundstücke, mit Ausnahme des möglichen überschwemmungsgefährdeten Bereiches, bis zu einer Fläche von max. 50 m² je Planfläche zulässig.

5. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- (1) Innerhalb der Sondergebiete ist die Errichtung von geschotterten Wirtschaftswegen mit einer Fläche von max. 100 m² je Planfläche zulässig.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- (1) Während der Bauarbeiten sind, soweit technisch machbar, nur Flächen und Wege innerhalb des Geltungsbereichs zu beanspruchen. Darüber hinaus sind während der Bodenbearbeitung folgende Dinge zu berücksichtigen:
 - Trockene Wetterverhältnisse
 - Beschränkung der Erdbewegungen auf ein unumgängliches Maß
 - Verbleib des Ober- und Unterbodens im Geltungsbereich

- (2) Die Befestigung von Wegen ist nur mit ungebundenen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig.
- (3) Das Befahren des Solarparks und der Grünflächen ist nur zu Montage- und Wartungsarbeiten an der Solaranlage, zur Grünlandpflege mit landwirtschaftlichen Geräten und Maschinen sowie für die Feuerwehr zulässig.
- (4) Beleuchtungskörper für den dauerhaften Einsatz sind nicht zulässig.
Zulässig ist je Planfläche ein einzelner LED-Strahler für Wartungsarbeiten. Dieser darf jedoch nur manuell im Bedarfsfall in Betrieb genommen werden. Ein dauerhafter Einsatz ist unzulässig.
- (5) Unbeschichtete Anlagenteile aus Materialien, die Blei, Kupfer oder deren Legierungen enthalten, sind unzulässig. Unbeschichtete verzinkte Materialien dürfen nicht bis in die gesättigte Zone oder den Grundwasserschwankungsbereich hinein reichen.
- (6) Die Anwendung von Pflanzenschutz- oder Düngemitteln sowie von chemischen Mitteln zur Reinigung der Anlage ist ausgeschlossen.
- (7) Baubeginn für die Planflächen B, C und D hat außerhalb der Vogelbrutzeit (also ab Anfang August bis Mitte März) zu erfolgen.

Ausnahmsweise ist ein Beginn der Bauzeit innerhalb der Vogelbrutzeit möglich, wenn vor Baubeginn durch eine zweimalige Kontrollbegehung eines Fachgutachters nachgewiesen wird, dass auf der Vorhabenfläche und in deren Wirkraum keine Brutreviere besetzt sind.

- (8) Die gesamte unbefestigte Fläche innerhalb der überbaubaren Bereiche ist als artenreiches, standorttypisches, ungedüngtes Dauergrünland zu entwickeln, z. B. durch Ansaat mit Saatgut der Herkunftsregion 15 Thüringer Wald, Fichtelgebirge und Vogtland / Produktionsraum 5 südost- und ostdeutsches Bergland für den Zielbiotoptyp Magerwiese. Alternativ kann auch eine Mähgutübertragung von geeigneten Grünland-Spenderflächen aus der Region erfolgen, um das vorhandene Samenpotenzial des autochthonen Materials optimal zu nutzen. Im ersten Jahr nach der Ansaat werden 3 bis 4 Schröpfungsschnitte vorgenommen, das Mähgut wird abgefahren.

Die anschließende Dauerpflege erfolgt durch extensive Beweidung der Flächen mit rauhfutterfressenden Tierarten ohne Zufütterung auf der Fläche sowie ohne Nachmahd. Als Maß für die Extensität ist die Bestoßdichte bei Standweide so zu steuern, dass ca. 10 % Weiderest verbleibt. Bei Umtriebsweide dürfen die einzelnen Flächen jeweils max. zwei Mal jährlich mit einem Abstand von mind. 10 Wochen beweidet werden.

Alternativ zur extensiven Beweidung ist eine zweimalige Mahd jährlich im Zeitraum Ende Mai bis Mitte Juni (aufwuchsabhängig) sowie im September zulässig. Nach frühestens 10 Jahren kann nach Abstimmung mit einem ökologischen

Fachgutachter zu einem einschürigen Mahd-Regime je zur Hälfte im Juni und September übergegangen werden. Für die Mahd sind klein-tierschonende Geräte (Messerbalken, keine Scheiben- oder Kreiselmäherwerke, keine Mulcher) zu verwenden. Das Mähgut ist innerhalb längstens einer Woche von den Flächen zu entfernen. Die Anwendung von Pflanzenschutz- oder Düngemitteln ist ausgeschlossen.

7. Anpflanzen von Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- (1) In der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine dreireihige Heckenpflanzung mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern anzulegen.

Mindestpflanzqualität: Heister, Größe 100-150 cm, einmal verpflanzt

- (2) Die Hecke ist durch regelmäßigen Schnitt auf eine maximale Höhe von 3 m zu begrenzen und dauerhaft zu erhalten.

- (3) Folgende Gehölze mit eher niedrigem Wuchs und strauchig-/buschigem Habitus und hoher Schnitttoleranz sind für die randliche Heckenpflanzung als Sichtschutz und Randeingrünung geeignet:

Pflanzqualität: mindestens IHei, 1xv 125-150 cm mB

(leichte Heister, einmal verpflanzt. Mindestens einmal umgepflanzte junge Bäume, die noch keine Krone ausgebildet haben und deren Stamm noch über Seitentriebe verfügt, Pflanzengröße, mit Ballen)

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Pflanzqualität: mindestens vStr 80-100 cm mB

(verschulter Strauch, zweimal verpflanzt, mit mindestens 3 Trieben, Pflanzengröße, mit Ballen)

- Hasel (*Corylus avellana*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Wildrosen (*Rosa spec.*)
- Gemeines Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Aus der obenstehenden Pflanzliste sind mindestens 5 Arten auszuwählen, um eine artenreiche Hecke mit hoher Wuchsvielfalt herzustellen. Eine Erweiterung

der Artenzusammensetzung um weitere standorttypische einheimische Gehölze aus der Gehölzartenliste der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft ist möglich. (Kirsch-)Lorbeer ist jedoch ungeeignet für eine Heckenpflanzung in der freien Landschaft. Auf die Pflanzung von Hochstämmen und hochwachsenden Sträuchern sollte verzichtet werden, da die Hecken einem regelmäßigen Pflegeschnitt zur Höhenbegrenzung unterliegen, um eine zu starke Beschattung der Module zu vermeiden.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 81 BayBO Bayerische Bauordnung

1. Einfriedungen

- (1) Die Höhe der Einfriedungen darf 3 m über dem gewachsenen Niveau des Geländes im Bereich der Einfriedung nicht überschreiten.
- (2) Einfriedungen sind aus luft-, licht- und kleintierdurchlässigen Strukturen, wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun, sockellos herzustellen.
- (3) Zwischen Bodenoberfläche und Zaun ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten. Alternativ sind bei bodenebener Errichtung des Zauns Röhren oder andere geeignete Maßnahmen vorzusehen, die die Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleisten. In wolfsgefährdeten Gebieten ist bei einer Beweidung davon abweichend eine wolfsabweisende Ausführung der Zaunanlage zulässig.
- (4) Einfriedungen haben einen Mindestabstand von 0,5 m zu den Nachbargrundstücken einzuhalten.
- (5) Einfriedungen sind auf der Innenseite der festgesetzten Hecke zu errichten.
- (6) Einfriedungen sind innerhalb des möglichen überschwemmungsgefährdeten Bereiches gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil nicht zulässig.

C HINWEISE

1. Artenschutz bei Baumaßnahmen

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt für Jedermann, also auch für Privatpersonen.

2. Staubbelastungen

Die normale Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt auch durch Maschinen mit rotierenden Werkzeugen (Mähwerke, Heuwerbeegeräte, Häcksler, Fräsen, Eggen und Mulchgeräte). Dies kann auch bei ordnungsgemäßem Einsatz der Geräte Steinschlag und Staubemissionen verursachen. Etwaige Entschädigungsansprüche können dadurch nicht geltend gemacht werden.

3. Denkmalschutz

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.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde vorher eine Freigabe erteilt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4. Haftungsausschluss

Im Umkreis befinden sich teilweise landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die normale und ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt auch durch Maschinen mit rotierenden Werkzeugen (Mähwerke, Heuwerbeegeräte, Häcksler, Fräsen, Eggen und Mulchgeräte). Dies kann auch bei ordnungsgemäßem Einsatz der Geräte Steinschlag und Staubemissionen verursachen. Etwaige Entschädigungsansprüche können dadurch nicht geltend gemacht werden.

Innerhalb Waldbestandes von 30 m sind durch den Waldbestand verursachte Sachschäden (z.B. Kronenbruch, Sturmwurf bei stärkeren Stürmen) nicht auszuschließen. Eine im Grundbuch gesicherte Haftungsverzichtserklärung zugunsten des Waldeigentümers ist einzufordern.“

5. Bergbau

Innerhalb der Planfläche A befand sich im nordöstlichen Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 2750, Gemarkung Wiesau die Tongrube "Frankengrün" der ehemaligen Tonwarenfabrik Schwandorf -Werk Wiesau-. Nach den dem Bergamt Nordbayern vorliegenden Unterlagen wurde der Abbau von Ton bis zu einer Tiefe von 10 m durchgeführt und der Bereich anschließend wiederverfüllt.

Es handelt sich bei dem v. g. Grundstück somit z. T. um ein verkipptes Gelände mit unterschiedlichen Mächtigkeiten. Nach den aktuellen Luftbildern ist dort eine bewirtschaftete Wiese zu erkennen.

Die Bergaufsicht für die ehemalige Tongrube "Frankengrün" ist nicht mehr gegeben.

Sofern Baumaßnahmen auf der Planfläche A durchgeführt werden, sollte der Aspekt des Vorhandenseins der ehemaligen Tongrube "Frankengrün" bautechnisch berücksichtigt werden. Auch das Vorhandensein von bergbaulichen Relikten im Untergrund, wie beispielsweise Grubenholz, alte Explorationsbohrlochreste, Markierungen aus Eisen oder Beton etc. können nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Dies sollte bei der Bauausführung Berücksichtigung finden.

Auch können bei den Planflächen B, C und D hier nichttrisskundige Grubenbaue nicht ausgeschlossen werden. Bei der Bauausführung ist ebenfalls auf Anzeichen alten Bergbaus (s. oben) zu achten. Werden altbergbauliche Relikte angetroffen, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.