

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Sondergebiet Sonnenenergienutzung „Schönhaid Ost 2“

**Textliche Festsetzungen (Teil B)
mit Hinweisen und Empfehlungen (Teil C)**



Markt Wiesau

1. Bürgermeister Toni Dutz

Marktplatz 1

95676 Wiesau

Planverfasser Bebauungsplan:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL: 0941 463 709 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Vorentwurf in der Fassung vom 13.12.2022

Verfahren nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 Abs. 2 BauNVO

Zulässig sind im Sondergebiet:

- Freiflächenphotovoltaikmodule in Festaufständerung einschließlich ihrer Befestigung auf und im Erdboden
- dem Sondergebiet funktional verbundene Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO in einem Flächenumfang von insgesamt **150 m²** Grundfläche
- die für die Erschließung der Photovoltaikanlagen erforderlichen Wege
- Einfriedungen durch Zaunanlagen mit Toren
- unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen

1.2 Nebenanlagen

Nebengebäude sind nach § 14 Abs. 1 innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO.

Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind Unterstände und Versorgungsstationen für Weidetiere zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16,19 BauNVO)

2.1 Zulässige Grundfläche

Es wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von **0,6** festgesetzt.

Die Grundfläche der Photovoltaikmodule entspricht der durch die Modulflächen senkrecht projizierten überbauten Fläche.

Eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt **150 m²** zulässig.

Die GRZ ist das Summenmaß von allen baulichen Anlagen innerhalb des festgesetzten Geltungsbereiches.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die max. zulässige Höhe baulicher Anlagen zur Sonnenenergienutzung (Freiflächenphotovoltaikmodule), gemessen von der festgesetzten bestehenden Geländeoberkante bis zur Oberkante der baulichen Anlagen zur Sonnenenergienutzung, beträgt maximal **3,0 m**.

Der Mindestabstand der Unterkante der Freiflächenphotovoltaikmodule zur bestehenden Geländeoberkante beträgt mindestens **0,7 m**.

Die zulässige Höhe der funktional verbundenen Nebenanlagen (Lagercontainer, Speicher, Transformatorstation, Übergabestation, Monitoringcontainer) beträgt maximal **4 m**.

Bei Überwachungssystemen/-kameras und Wetterstationen sind diese auf einzelne Masten bis maximal **5 m** Höhe zulässig.

3. Höhenlage baulicher Anlagen

Die bestehende Geländeoberkante ist in der Planzeichnung durch Höhenlinien und als unterer Bezugspunkt für alle baulichen Anlagen festgelegt.

(Festsetzung erfolgt im weiteren Verfahren)

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

5.1 Dächer

Die zulässige Dachneigung bei Nebengebäuden beträgt maximal 15°.

Es sind nur matte Farben zulässig. Unzulässig sind grelle Farben, welche das Orts- und Landschaftsbild gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 5 BauGB und § 8 BayBO verunstalten.

5.2 Fassaden an Nebengebäuden und Nebenanlagen

Es sind nur matte Farben zulässig. Unzulässig sind grelle Farben, welche das Orts- und Landschaftsbild gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 5 BauGB und § 8 BayBO verunstalten.

5.3 Bodenbefestigung der Module

Die fest aufgeständerten Module sind nur ohne unter- und oberirdische Fundamente zulässig.

5.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis maximal 2,3 m Höhe als sockellose Zäune einschließlich Übersteigschutz aus Maschendraht oder Stahlgitter-Industriezaun in den Farben metallgrau oder grün zulässig.

Die Durchlässigkeit der Umzäunung muss für Klein- und Mittelsäuger sichergestellt sein.

Der Mindestabstand zwischen Zaununterkante und Gelände beträgt mind. 15 cm. Ist dies aus versicherungstechnischen oder topographischen Gründen nicht möglich, so ist eine entsprechende Maschenweite von mind. 15 cm im unteren Bereich des Zaunes bis auf 40 cm Höhe zu wählen.

5.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Fassade der technischen Betriebs- und Nebengebäude und an der Toranlage bis zu einer Größe von insgesamt max. 2 m² unbeleuchtet zulässig.

5.6 Beleuchtung der Anlage

Eine dauerhafte Beleuchtung des Sondergebietes ist nicht zulässig.

6. Grünordnerische Festsetzungen

6.1 Nicht bebaute (unversiegelte, überdeckte) Oberflächen

Innerhalb des Sondergebiets ist eine geschlossene, erosionsstabile Vegetationsdecke zu entwickeln, d.h. Oberflächen sind mit Ausnahme der Zufahrt, der notwendigen Durchwegungen/Servicewege und der Fläche für technische Betriebsgebäude/Nebengebäude als standortgerechter Extensivrasen oder blüh- und kräuterreicher Landschaftsrasen zu gestalten.

Erforderliche Durchwegungen/Servicewege sind nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig.

Die Herstellung der Extensivrasenfläche hat über eine autochthone Initialansaat oder Ansaat mit Saatgut zu erfolgen.

Zulässig ist eine 1 bis 2-schürige Mahd.

Zulässig ist auch eine Beweidung.

Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung, Gülleausbringung sowie Einsatz von chemischen Modulreinigungsmitteln und chemischen Spritzmitteln sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

6.2 Mindestabstand Modulreihen

Der Reihenabstand zwischen den Freiflächenphotovoltaikmodulen/ -tischen beträgt **mind. 3 m**.

6.3 Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 und Abs. 6 BauGB)

Sofern die GRZ über 0,5 festgesetzt wird und die Voraussetzungen für den Verzicht auf Anwendung der städtebaurechtlichen Eingriffsregelung nicht vorliegen, wird im weiteren Verfahren die Ausgleichsfläche Flur Nr. 486 Gemarkung Schönhaid festgesetzt.

Als Aufwertungsziel wird statt Ackernutzung extensive Grünlandnutzung vorgeschlagen.

6.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Gemäß Planzeichnung (Teil A) werden Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Eine dauerhafte Einzäunung dieser Flächen ist nicht zulässig.

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind folgende Pflanz-, Aufwertungs- und Entwicklungsmaßnahmen festgesetzt:

Teilfläche A1, mit xxx m²:

1. Auf der Fläche zum „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist auf der festgesetzten Fläche eine 2 - reihige freiwachsende Hecke zu pflanzen und zu entwickeln. Die Pflanzungen haben gruppenweise, gleichmäßig über die Länge und Breite der Fläche, auf mind. 70 % der Fläche zu erfolgen.
2. Es sind mind. 7 verschiedene Gehölzarten gem. Gehölzliste unter **Ziffer 6.4.1** zu pflanzen.
Der Pflanzabstand beträgt max. 1,5 x 1,0 Meter.
Nicht bepflanzte Bereiche sind als standortgerechter Krautsaum über eine Ansaat (Initialansaat durch Heudruschsaat, Heumulchsaat, Heublumensaat oder Ökotypensaat) zu entwickeln und zu pflegen.
3. Eine Startdüngung der Gehölze bei Pflanzung ist zulässig.
4. Eine dauerhafte Einfriedung ist unzulässig. Ausnahme ist ein erforderlicher Anwuchschutz am Außenrand durch einen vorübergehenden Wildschutzzaun.
5. Bei Bedarf Gehölzentnahme und Entnahme standortfremder Vegetation.
6. *Rückschnitt Gehölze ggf. im weiteren Verfahren zu regeln*

6.4.1 Zulässige Gehölzarten und Qualitäten im Geltungsbereich

Im Geltungsbereich sind nur die folgenden Pflanzenarten für Pflanzfestsetzungen zulässig:

Mindestqualität Heister : 3v oB, 80-120, Mindestqualität Sträucher: vStr, 4Tr, 60-100

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna / laevigata</i>	Ein-/Zweiggriffeliger Weißdorn
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrus pyraster</i>	Holz-Birne
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide

sowie Obstbäume der Kreissortenliste

6.5 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Die Flächen für Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Der Aufwuchs ist zu unterstützen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach zu pflanzen.

Es ist nur autochthones Saat- und Pflanzgut zulässig. (§ 40 BNatSchG)

Zum Schutz vor Wildverbiss kann in den ersten Jahren ein entsprechender Schutzzaun erforderlich sein. Dieser ist zu entfernen, sobald die Pflanzung so gut aufgewachsen ist, dass sie des Schutzes nicht mehr bedarf.

Bei der Pflanzung von Gehölzen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu unterirdischen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden (maßgebend sind der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).

Bei der Pflanzung von Gehölzen, die mehr als 2 m Höhe erreichen, ist zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ein Grundstücksgrenzabstand von mindestens 4 m einzuhalten.

7. Hinweise und Empfehlungen (Teil C)

7.1 Brandschutz

Die Zufahrt zum Schutzobjekt muss für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t sichergestellt sein. Die Anforderungen nach Art. 16 (1-3) BayBO sind einzuhalten. Auf die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - Fassung Februar 2007,, (AllMBl Nr. 2008 S. 806) wird hingewiesen. DIN 14090 ist zu beachten.

Der Feuerwehrplan ist nach DIN 14 095 mit der zuständigen Feuerwehr und dem Kreisbrandrat rechtzeitig vor Inbetriebnahme abzustimmen, und in erforderlicher Stückzahl (vier) an den Kreisbrandrat weiterzuleiten. Auf die Gefahren des elektrischen Stromes und auf die Einhaltung der der Schutzabstände nach DIN VDE 0132 ist im Feuerwehrplan gesondert hinzuweisen.

Vor Inbetriebnahme der Anlage ist den Feuerwehren Gelegenheit zur Betriebsbesichtigung zu geben. Die örtliche Feuerwehr und die im Alarmplan vorgesehenen Feuerwehrführungskräfte sind in die vorhandenen Gefahren bzw. Sicherheitsvorkehrungen einzuweisen. Eine Brandmeldeanlage wird dringend empfohlen.

Mit der örtlich zuständigen Feuerwehr ist abzuklären, wie das Gelände im Einsatzfall mit möglichst wenig Verzögerung betreten bzw. befahren werden kann.

Vor Inbetriebnahme der Anlage ist eine Brandschutzordnung nach DIN 14096 zu fertigen.

Wasserschutzrechtliche Genehmigungen sind ggf. vom Bauherren/Betreiber selbst beizubringen.

Entsprechende und konkretisierende Angaben zum abwehrenden Brandschutz erfolgen in einem privatrechtlichen Vertrag, zwischen Gemeinde und Bauherr/Investor, begleitend zum Bebauungsplan.

7.2 Niederschlagswasserversickerung

Die Neigung der Oberfläche muss an jeder Stelle einen auf staufreien Abfluss des Niederschlagswassers gewährleisten. Die Gründung ist so anzulegen, dass es zu keiner Stauung von Niederschlagswasser auf dem neu modellierten Bodenkörper kommen kann.

Das von den Modulen abfließende Niederschlagswasser darf nicht zu Erosionen führen. Unterhalb der Tropfkanten der Photovoltaikmodule sind geeignete Maßnahmen zum Erosionsschutz, z. B. Kiesschüttungen oder Jutematten im Bedarfsfall vorzusehen. Gegebenenfalls ist nachzuweisen, dass aufgrund hydraulischer und geotechnischer Nachweise diese nicht erforderlich sind.

Die Niederschlagswasserbehandlung ist so anzulegen, dass weder im Geltungsbereich noch im Umgriff mehr gesammeltes Niederschlagswasser versickert wird, als dies der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Untergrundes entspricht. Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser ist nach Bedarf vorzureinigen, von der Fläche abzuleiten und an anderer Stelle dem Wasserkreislauf zuzuführen.

7.3 Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Es befindet sich kein Bodendenkmal/Baudenkmal im Geltungsbereich befindet.

Weitergehende Bestimmungen siehe BayDSchG.

7.4 Drainagen

Die Funktionserhaltung von vorhandenen Drainagen im Hinblick auf benachbarte Grundstücke ist sicherzustellen.

7.5 Land- und Forstwirtschaft

Den Forst- und Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Der Bauherr soll deshalb auf die bestehende Zumutbarkeit von

Immissionen, die bei einer ordnungsgemäßen und ortsüblichen Bewirtschaftung entstehen, hingewiesen, werden.

Die Zufahrt zu den forst- und landwirtschaftlichen Grundstücken ist durch die geplante Erschließung zu gewährleisten.

Anfallendes Oberflächenwasser soll keine Auswirkungen auf benachbarte Flächen haben.

Bei den Erdarbeiten ist auf eine Schonung des Oberbodens durch separaten Abtrag und Wiederauffüllung zu achten. Die Auffüllung soll bodenschonend erfolgen.

Bei Bepflanzungen sind die gesetzlichen Mindestabstände einzuhalten. Der festgesetzte Pflanzabstand bezieht sich auf die Reihe bzw. auf Reihen zueinander sowie im Dreiecksverband.

7.6 Begrünung der Sondergebietsfläche

Aufgrund der vorausgegangener Ackernutzung ist eine Reduktionsphase durch Schlegeln, Striegeln oder Pflügen vor der Einsaat zu empfehlen, um die Samen von unerwünschten Beikräutern tief unterzupflügen und somit zu unterdrücken. Es sollte anschließend ein entsprechendes Saatbett z.B. durch Einsatz einer Egge vorbereitet werden. Um nach Aufgang der Saat unerwünschte Ackerbeikräuter oder Ruderalarten zu reduzieren, sind ggf. je nach Entwicklung der Fläche mehrere Pflegeschnitte (Schröpfschnitt) notwendig, um den Erfolg der Ansaat nicht zu gefährden. Das anfallende Schnittgut ist dann zu entfernen.

Es wird darauf hingewiesen, dass ab März 2020 ausschließlich autochthones Saatgut und Pflanzenmaterial zu verwenden ist (§ 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG) – hier: Vorkommensgebiet „xxxxxx“.

7.7 Städtebaurechtliche Ersatz- und Ausgleichsfläche

Hinweis:

Ausgleichsflächen entfallen ggf. im weiteren Verfahren, sofern die Voraussetzungen für den Entfall der städtebaurechtlichen Eingriffsregelung nach den Vorgaben der Bayer. Staatsregierung erfüllt sind.

7.8 Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, ob eventuell künstliche Auffüllungen mit Abfällen, Alttablagerungen, auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist das Landratsamt Tirschenreuth umgehend einzuschalten.

Sollten sich beim Erdaushub organoleptische Auffälligkeiten ergeben, ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und das Landratsamt Tirschenreuth sowie das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu verständigen. Der belastete Erdaushub ist z. B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern.

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

7.9 Bergbau

Es wird darauf hingewiesen, dass sowohl im Ortsteil Schönhaid als auch im Ortsteil Tirschnitz alter Bergbau umgegangen ist. Hier nichtrisskundige Grubenbaue können nicht ausgeschlossen werden. Bei den Baugrunduntersuchungen muss ein möglicher Altbergbau Berücksichtigung finden. Des Weiteren ist bei der Bauausführung auf Anzeichen alten Bergbaus (Z.B. künstliche Hohlräume, altes Grubenholz, Mauerungen etc.) zu achten.

Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

7.10 Wild abfließendes Wasser

Da der Geltungsbereich von West nach Ost geneigt ist, kann wild abfließendes Wasser bei Regen entstehen. Dessen natürlicher Ablauf darf durch die Bebauung weder behindert, verstärkt oder auf andere Weise zum Nachteil der tiefer liegenden Grundstücke verändert werden (§ 37 Abs. 1 WHG).

7.11 Bodenschutz

Bei der Errichtung des Solarparks sollte schonend mit dem Boden umgegangen werden, so dass jegliche schädliche Bodenveränderung vermieden wird (z.B. Verdichtung, Vernässung). Bei ungünstigen Bodenfeuchteverhältnisse sollte nach Möglichkeit darauf verzichtet werden, das Vorhabengebiet mit schweren Maschinen zu befahren. Zudem sollte der Boden zum Schutz vor Erosion bald möglichst begrünt werden. Bei Erdbewegungen ist darauf zu achten, dass der Mutterboden vor Vergeudung und Vernichtung geschützt wird.

7.12 Immissionsschutz

Freiflächenphotovoltaikanlagen (PVA) können grundsätzlich durch Geräusch- und Lichtimmissionen störend auf ihre Umgebung einwirken; weiterhin verursacht die Stromgewinnung elektrische und magnetische Felder. Die Geräuschimmissionen resultieren aus dem Betrieb der für die Einspeisung des in der PVA erzeugten elektrischen Stroms in das öffentliche Versorgungsnetz erforderlichen Wechselrichter und Transformatoren. Infolge von Reflexionen des einfallenden Sonnenlichts an den Oberflächen der Solarmodule wirken PVA's durch Blendung auf ihre Umgebung ein; elektrische und magnetische Felder entstehen letztendlich durch den Stromfluss.

7.13 Monitoring / Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

n.n.

7.14 Allgemeine Hinweise und Plangenaugigkeit

Planunterlagen sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nur mit Zustimmung des Planverfassers (auch auszugsweise) verwendet, vervielfältigt, geändert oder an Dritte weitergegeben werden. Bei evtl. Abweichungen zwischen der digitalen Planfassung und der ausgehändigten Papierfassung haben immer die durch den Planverfasser unterzeichneten Papierfassungen Gültigkeit.

Bei Grundlage einer Digitalen Flurkarte (DFK) stellt diese keinen amtlichen Katasterauszug dar. Der Auszug aus der DFK kann nicht aktuelle Informationen enthalten und ist zur Maßentnahme nicht geeignet.

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte des Marktes Wiesau zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung (Katastervermessungen gemäß Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG,)) durch Befliegung der Bayerische Vermessungsverwaltung erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planverfassers, keine Gewähr übernommen werden.

7.15 Abkürzungsverzeichnis

- Abs.: Absatz
- BauGB: Baugesetzbuch
- BauNVO: Baunutzungsverordnung
- BayBO: Bayerische Bauordnung
- BayDSchG:
- BayFwG: Bayerisches Feuerwehrgesetz
- BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz

- CEF-Maßnahmen: continuous ecological functionality-measures, vorgezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Sicherung der dauerhaft ökologischen Funktion
- DIN: Deutsche Industrienorm des Deutschen Instituts für Normung e.V.
- Gmk.: Gemarkung
- GUV 29.15: GUV-Informationen Giftpflanzen Beschauen, nicht kauen, Herausgeber Bundesverband der Unfallkassen
- NWfreiV: Verordnung über die erlaubnisfreie schadloße Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung)
- oB: ohne Ballen, Wurzeln liegen frei, ohne Erde
- PV: Photovoltaikanlage
- t: Tonnen
- Tr: Triebe
- VollzBekBayFwG: Vollzug des des Bayerischen Feuerwehrgesetzes, Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration vom 28. September 2020, Az. D1-2211-4-2
- vStr: verschulte Sträucher, mehrmals verpflanzte Sträucher
- 3xv: dreimal verpflanzt