

# Projektveranlasster 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

Änderungen zum Vorentwurf in rot

**Entwurf i.d.v. Fassung vom 20.04.2023**

Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 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 m<sup>2</sup> Grundfläche
- die für die Erschließung der Photovoltaikanlagen erforderlichen Wege
- Einfriedungen durch Zaunanlagen mit Toren
- unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen
- natürliche Regenrückhaltung

#### 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 nur 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 m<sup>2</sup> 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. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

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

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

#### 4.1 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.

#### 4.2 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.

#### 4.3 Höhenlage baulicher Anlagen / Geländegestaltung

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

#### 4.4 Bodenbefestigung der Module

Die fest aufgeständerten Module sind nur ohne oberirdische Fundamente zulässig.

#### 4.5 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 oder Durchlassrohre für Kleinsäuger sind anzubringen.

Die Einfriedung darf im Abstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze errichtet werden.

#### 4.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Fassade der technischen Betriebs- und Nebengebäude und an der Toranlage bis zu einer Größe von insgesamt max. 2 m<sup>2</sup> unbeleuchtet zulässig.

#### 4.7 Beleuchtung der Anlage

Eine dauerhafte Beleuchtung des Sondergebietes ist nicht zulässig.

### 5. Grünordnerische Festsetzungen

#### 5.1 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 standortgerechtes Grünland 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 **mehrschürige Mahd** mit Abtransport des Schnittgutes. Optional ist eine Schafbeweidung zulässig.

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

Zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser können entsprechende naturnahe Rückhaltemaßnahmen vorgesehen werden.

## 5.2 Mindestabstand Modulreihen

Der Reihenabstand zwischen den Freiflächenphotovoltaikmodulen/ -tischen beträgt mindestens **2,8 m**.

## 5.3 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) und 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.

Es sind folgende Pflanz-, Aufwertungs- und Entwicklungsmaßnahmen festgesetzt:

### **Teilfläche mit 620 m<sup>2</sup>:**

1. Auf der Fläche zum „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist auf der festgesetzten Fläche eine **3-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 5.3.1** zu pflanzen.  
Der Pflanzabstand beträgt max. 1,5 x 1,0 Meter.
3. Nicht bepflanzte Bereiche sind als standortgerechter Krautsaum über eine Ansaat (Initialansaat durch Heudruschsaat, Heumulchsaat, Heublumensaart oder Ökotypensaart) zu entwickeln und zu pflegen.
4. Eine Startdüngung der Gehölze bei Pflanzung ist zulässig.
5. Eine dauerhafte Einfriedung ist unzulässig. Ausnahme ist ein erforderlicher Anwuchschutz am Außenrand durch einen vorübergehenden Wildschutzzaun.
6. Bei Bedarf Gehölzentnahme und Entnahme standortfremder Vegetation.
7. **Rückschnitte der Gehölze sind nur ausnahmsweise nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde bei Gefährdung, Beeinträchtigung der Solarmodule, anderen baulichen Anlagen aus landschaftspflegerischer Pflege zulässig. Der Rückschnitt hat so zu erfolgen, dass er möglichst einem natürlichen Wuchsbild entspricht.**

### 5.3.1 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

*Acer campestre*

Feld-Ahorn

*Corylus avellana*

Hasel

*Crataegus monogyna / laevigata*

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>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

sowie Obstbäume der Kreissortenliste

#### 5.4 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. (Art. 47 AGBGB)

##### 5.4.1 Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

An anderer Stelle als am Ort des Eingriffes in Natur und Landschaft werden folgende Flurstücke nach § 1a Abs. 3 Satz 4, 2. Halbsatz dem Geltungsbereich verbindlich zugeordnet:

Nr.	Flurnummer, Gemarkung, Gemeinde	Teilfläche	Anrechenbare Fläche	Zweck
A1	Flur Nr. 486 Gemarkung Schönhaid, Gemeinde Wiesau	4.650 m <sup>2</sup>	4.650 m <sup>2</sup>	Extensivierung der intensiven Agrarlandschaft, Stärkung der Biodiversität

Die in den Ausgleichsflächenplänen (siehe Ziffer 5.4.2) festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind nach erfolgten Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes flächenanteilig gemäß Anwendung der städtebaurechtlichen Eingriffsregelung (Bestandteil der Begründung Teil D) durchzuführen und zu unterhalten.

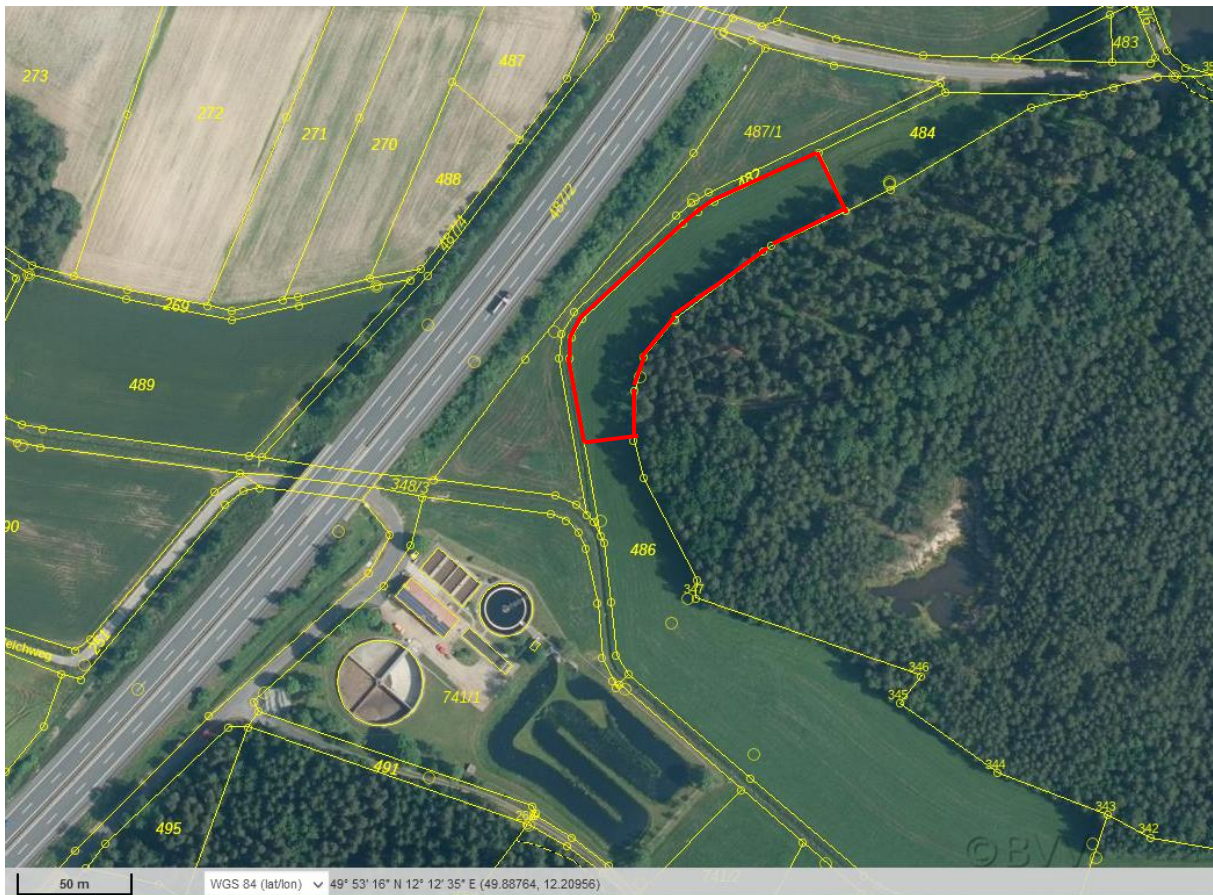


## 5.4.2 Ausgleichsflächenpläne



Ausschnitt Topographische Karte, Lage der Ausgleichsfläche (Rot) mit Eingriffsfläche (schwarz) im Raum, o.M., aus BayernAtlasPlus

<b>Ausgleichsfläche A1</b>	<b>Flur Nr. 486 Teilfläche, Gemarkung Schönhaid, Gemeinde Wiesau (rot markiert)</b>	<b>Zugeordnete Fläche: 4.650 m<sup>2</sup></b>
--------------------------------	---	--



Geltungsbereich externe Ausgleichsfläche (Luftbild-Ausschnitt aus BayernAtlasPlus, o.M.)

**Ausgangszustand: intensiver Acker**

**Entwicklungsziel:** Extensive Ackernutzung mit standortgerechter Segetalvegetation mit Berücksichtigung des gesetzlich einzuhaltenden 5m Gewässerrandstreifens

**festgesetzte Aufwertungs- und Pflegemaßnahmen:**

Anlage von „Weiter Reihe mit blütenreicher Untersaat“:

- Aussaat von ausschließlich Getreide in weiter Reihe mit mind. 30 cm Reihenabstand
- keine Düngung zulässig
- Eine Aussaat als Untersaat ist innerhalb von 3 Tagen nach der Aussaat des Getreides durchzuführen, zulässig ist auch eine frühe Aussaat und eine Direktsaat des Getreides in den Pflanzenbestand der Untersaat
- Die blütenreiche, beikrautunterdrückende niedrigwüchsige Untersaat hat mit mehr als 50% Leguminosen zu erfolgen
- die Untersaat bleibt mindestens bis in den Winter auf der Fläche – der Aufwuchs dient als Herbst-/Winterbegrünung und kann im Frühjahr ab 21.3. als Grünfutter oder als Biomasse für Biogasanlagen geerntet oder in den Boden eingearbeitet werden
- Herbizidbehandlung von der Aussaat bis zum Umbruch ist nicht zulässig
- Im 5m breiten Gewässerrandstreifen entlang des wasserführenden Grabens/Tirschnitzbaches ist eine Ansaat von Ackerwildpflanzen im dauerhaften Gewässersaum mit extensiver Pflege (Art.16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BayNatSchG) durchzuführen, eine Ackernutzung ist nicht zulässig, Dünge- und Pflanzenschutzmittelanwendung ist nicht zulässig



## 6. Hinweise und Empfehlungen (Teil C)

### 6.1 Brandschutz

Der abwehrende Brandschutz und der technische Hilfsdienst sind Pflichtaufgaben der Gemeinden im eigenen Wirkungsbereich (Art. 83 Abs. 1 BV, Art. 1(1) BayFwG). Die Gemeinden haben, in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit, ihre gemeindlichen Feuerwehren aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten (Art. 1 (2) BayFwG), damit im eigenen Wirkungskreis dafür gesorgt ist, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden können sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet werden (Art. 1 (1) BayFwG).

Jede an einer Straße gelegene Einsatzstelle muss von der gemeindlichen Feuerwehr in höchstens 10 Minuten nach Eingang der Brandmeldung bei der alarmauslösenden Stelle (Hilfsfrist) erreicht werden können (Nr. 1.1. VollzBekBayFwG). Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sollte die Einhaltung der Hilfsfrist durch Rückfragen beim zuständigen Kreisbrandrat überprüft und abgeklärt werden (Hilfsfristen sind hier gegeben).

Die Gemeinden haben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit notwendige Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten (Art. 1 Satz 2 BayFwG). Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz für die Gesamtheit des Baugebietes ist nach dem Merkblatt Nr. 1.8/5 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ Stand 08/2000 des. Bay. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den Techn. Regeln des Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V.

(DVGW - Arbeitsblätter W 331 „Hydranten“ und 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ Stand 02/2008 auszubauen. Zur Erzielung o.g. Löschwassermengen dürfen neben bereits bestehenden Hydranten auch alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m herangezogen werden, sofern der Zugriff auf dieses Wasser das ganze Jahr über sichergestellt ist. In diesem Falle sollte eine, für die Feuerwehr geeignete, Löschwasserentnahmestelle geplant werden. Dies können u.a. natürliche oder künstliche offene Gewässer bzw. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230 sein.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achsenlast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auf die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und die bayerische Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ Stand 02/2007 verwiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass die Photovoltaik-Freiflächenanlage ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar ist.

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 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.

## 6.2 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 bei Anzeichen von Erosion geeignete Maßnahmen zum Erosionsschutz, z.B. Kiesschüttungen oder Jutematten im Bedarfsfall vorzusehen, sofern die geschlossene Vegetationsdecke keinen ausreichenden Erosionsschutz bietet. 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.

## 6.3 Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Es befindet sich kein Bodendenkmal/Baudenkmal im Geltungsbereich befindet. Weitergehende Bestimmungen siehe BayDSchG.

## 6.4 Drainagen

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

## 6.5 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.

## 6.6 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 „Thüringer Wald, Fichtelgebirge und Vogtland“~~

### **6.7 Städtebaurechtliche Ersatz- und Ausgleichsfläche**

Da sich die festgesetzten Ausgleichsflächen im Geltungsbereich in Privateigentum befinden, ist diese durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB zu Gunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Tirschenreuth, für die Gültigkeit des Bebauungsplanes zu sichern.

Spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses muss die dauerhafte Funktion der Fläche für den Ausgleichszweck gesichert sein.

Die Umsetzung und Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden vertraglich zwischen dem Investor/Vorhabenträger und dem Markt im städtebaulichen Vertrag geregelt. Hierbei kann auch die Grundbuchsicherung geregelt werden.

### **6.8 Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten**

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, ob eventuell künstliche Auffüllungen mit Abfällen, Altablagerungen, 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.

### **6.9 Bergbau**

Es wird darauf hingewiesen, dass sowohl im Ortsteil Schönhaid als auch im Ortsteil Tirschnitz alter Bergbau umgegangen ist. Hier nichttriskundige 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.

### **6.10 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).

### **6.11 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.

## 6.12 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.

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

Nach Umsetzung der Baumaßnahme ist ein Monitoring durchzuführen – es ist dann mit Abstimmung der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu überprüfen, ob die „geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt“ (Kapitel 3.14.3 der Begründung zum Bebauungsplan) zielführend sind. Ggf. sind dann weitere Maßnahmen nach § 4c BauGB durchzuführen.

## 6.14 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.

## 6.15 Abkürzungsverzeichnis

- Abs.: Absatz
- BauGB: Baugesetzbuch
- BauNVO: Baunutzungsverordnung
- BayBO: Bayerische Bauordnung
- BayDSchG: Bayerisches Denkmalschutzgesetz
- 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.
- Gmkg.: Gemarkung
- GUV 29.15: GUV-Informationen Giftpflanzen Beschauen, nicht kauen, Herausgeber Bundesverband der Unfallkassen
- NWfreiV: Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose 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