



**MARKTGEMEINDE WIESAU**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

# **„Photovoltaikanlagen Sonnen- energie Wiesau“**

**Fassung zur frühzeitigen Beteiligung**

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Photovoltaikanlagen Sonnenenergie Wiesau“

**Projekt-Nr.**

22072-3

**Bearbeitung**

Dipl.-Ing. D. Walter

Interne Prüfung:

**Datum**

25.01.2023



**Bresch Henne Mühlिंगhaus  
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

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP)
- 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 frühzeitigen Beteiligung**

# 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
- Anlagen (evtl. Titel und Nummer benennen) in der Fassung vom tt.mm.20jj.

## § 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 frühzeitigen Beteiligung**



**MARKTGEMEINDE WIESAU**

**03**

## **Textlicher Teil**

**zum**

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

# **„Photovoltaikanlagen Sonnen- energie Wiesau“**

**Fassung zur frühzeitigen Beteiligung**

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

# 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 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.
- (5) 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.
- (6) Die maximal 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, bis zu einer Fläche von insgesamt max. 75 m<sup>2</sup> 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 bis zu einer Fläche von max. 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 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 Teilflächen 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 Kreiselmähwerke, 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.

## **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.
- (9) Einfriedungen sind aus luft-, licht- und kleintierdurchlässigen Strukturen, wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun, sockellos herzustellen.
- (10) 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.
- (11) Einfriedungen haben einen Mindestabstand von 0,5 m zu den Nachbargrundstücken einzuhalten.
- (12) Einfriedungen sind auf der Innenseite der festgesetzten Hecke zu errichten.



## **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, Heuwerbegegeräte, 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.