
GEMEINDE WEIßDORF



Landkreis Hof

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„Sondergebiet Photovoltaik südl. Eiben b. Weißdorf“

OT Eiben, Gemarkung Weißdorf

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF

*Hinweis: Änderungen zur Fassung vom 16.08.2021 (Vorentwurf) sind farblich hervor-
gehoben.*

Auftraggeber: solar-konzept Entwicklungs GmbH

Fassung vom 09.12.2021

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 20114
Bearbeitung: MT

INHALTSVERZEICHNIS

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	4
§ 3 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	5
§ 4 Gestaltungsfestsetzungen	6
§ 5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	6
§ 6 Bodenschutz	7
§ 7 Grünordnung	8
§ 8 Ausgleichsmaßnahmen	9
§ 9 Artenschutzrechtliche Maßnahmen	13
§ 10 Ver- und Entsorgungsleitungen	13
§ 11 Inkrafttreten	13
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	14
1. Denkmalschutz	14
2. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	14
3. Brandschutz	15
4. Landwirtschaft	16
5. Planfeststellungsverfahren Ostbayernring: 380-/110-kV-Neubautrasse (TenneT TSO GmbH)	17
6. 20-kV-Freileitung (Bayernwerk Netz GmbH)	19
7. Altbergbau	20
8. Überwachung	20
9. Bußgeldvorschrift	20
AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN	21

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Weißdorf erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgenden

vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Photovoltaik südl. Eiben b. Weißdorf“

als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 09.12.2021 mit:

- Teilräuml. Geltungsbereich, M 1 : 2.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 09.12.2021 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

C) Vorhaben- und Erschließungsplan, M 1 : 1.250, in der Fassung vom 30.11.2021 (Verfasser: e4r – engineers for renewables GmbH)

Beigefügt sind:

- D) Begründung mit E) Umweltbericht in der Fassung vom 09.12.2021

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB

(1) Die nachfolgend festgesetzte Nutzung ist erst nach vollständiger Realisierung des Leitungsneubaus einschließlich des Rückbaus der Bestandsleitung der TenneT TSO GmbH und der mit dieser Maßnahme verbundenen Provisorien zulässig. Eine abschnittsweise Umsetzung ist nach Rücksprache mit der TenneT TSO GmbH auch vor vollständiger Realisierung des Leitungsneubaus einschließlich des Rückbaus der Bestandsleitung der TenneT TSO GmbH zulässig.

~~(1)~~(2) Sonstiges Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaik“ (SO)

1. Der in der Planzeichnung mit SO gekennzeichnete Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ festgesetzt.
2. Es sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
 - a) Solarmodule (Freiflächenphotovoltaikanlagen) in aufgeständerter Form. Zur Gründung sind Ramm- oder Schraubprofile vorzusehen.
 - b) Betriebs- und Versorgungsgebäude bzw. -anlagen, die unmittelbar der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen (z. Bsp. Trafostationen, Übergabestationen, Wechselrichter, etc.).
3. Nach Ende der Photovoltaiknutzung sind die baulichen und technischen Anlagen rückstandslos zu entfernen.
4. Die Folgenutzung nach endgültigem Rückbau der Module ist „Fläche für die Landwirtschaft“.

~~(2)~~(3) Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Zulässige Grundfläche
gem. § 16 und § 19 BauNVO

1. Die von Modulflächen horizontal überdeckte Fläche darf max. 65 % der Sondergebietsfläche betragen.

2. Die maximal zulässige Grundfläche für die baulichen Anlagen gem. § 1 (2) 2 Nr. b) beträgt insgesamt 100 m².

(2) Anlagen- und Gebäudehöhe
gem. § 16 und § 18 BauNVO

1. Modulhöhe

Die zulässige Höhe der Photovoltaikmodule beträgt max. 3,50 m über natürlichem Gelände. Der obere Bezugspunkt ist die Modulaußenkante am jeweiligen Hochrand.

2. Gebäudehöhe (GH)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe der nach § 1 (2) 2 Nr. b) dieser Satzung zulässigen Gebäude beträgt maximal 3,5 m. Es gilt das Maß zwischen der Geländeoberkante und dem höchsten Punkt des Gebäudes.

~~3. Abstände~~

~~Die Abstände zwischen den Modulreihen müssen mindestens 2,50 m betragen.~~

§ 3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, ABSTANDSFLÄCHEN

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

- (1) Solarmodule sowie dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen, wie Betriebs- und Versorgungsgebäude, sowie Einfriedungen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen zulässig.

(2) Ausgenommen hiervon sind:

1. Temporäre Schutzzäune im Bereich der Ausgleichsflächen zum Schutz vor Wildverbiss. Die Schutzzäune sind bei erfolgreichem Bewuchs nach spätestens 10 Jahren rückzubauen.
2. Zufahrten, Aufstellflächen und Erschließungswege. Diese dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

(3) Abstandsflächen

Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO. Abweichend hiervon darf der Mindestabstand der Modulreihen weniger als 3,0 m jedoch mindestens 2,5 m betragen.

§ 4 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

(1) Einfriedungen

1. Die Höhe der Einfriedung darf inkl. Übersteigschutz max. 2,50 m betragen, bezogen auf die natürliche Geländeoberkante.
2. Sockel sind nicht zulässig.
3. Zwischen Geländeoberkante und Unterkante Zaun ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.
4. Die Einfriedung ist als Stabgitterzaun bzw. Maschendrahtzaun auszuführen. Mauern sind als Einfriedung nicht zulässig.

(2) Dachgestaltung/ -eindeckung

1. Gebäude sind mit Flachdach, Pult- oder Satteldach zu versehen.
2. Dächer dürfen nicht mit Metalleindeckungen (Zink, Blei, Kupfer ö. Ä.), oder anderen glänzend reflektierenden Materialien erstellt werden.
3. Gründächer sind zulässig.

(3) Gebäudefassaden

1. Grell leuchtende und reflektierende Farben (RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für die Fassadengestaltung nicht zulässig.
2. Fassadenbegrünungen sind zulässig.

§ 5 SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Beleuchtung

1. Eine Beleuchtung der Freiflächenphotovoltaikanlage ist nicht zulässig, abgesehen von der Verwendung mobilen Lichts bei erforderlichen nächtlichen Wartungsarbeiten und bei Störfällen.
2. Für die Gebäude innerhalb des Plangebietes ist eine Außenbeleuchtung (insektenfreundlich) zulässig.

§ 6 BODENSCHUTZ

gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- (1) Abgrabungen und Aufschüttungen
 1. Das Gelände darf insgesamt in seiner natürlichen Gestalt nicht verändert werden. Das vorhandene Landschaftsrelief ist zu erhalten.
 2. Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer maximalen Höhenabweichung vom natürlichen Gelände von +/-0,50 m zulässig, soweit sie zur Herstellung der Betriebs- und Versorgungsgebäude oder der Aufstellung der Solarmodule aus technischen Gründen erforderlich sind.
 3. Übergänge zwischen Auffüllungen / Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind flächenhaft herzustellen.
- (2) Bodenversiegelung
 1. Verkehrsflächen sowie interne Erschließungswege sind in wassergebundener Weise oder in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine). Eine dauerhafte Versiegelung der Verkehrswege durch z. Bsp. Asphalt ist nicht zulässig.
 2. Sämtliches im Sondergebiet anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück flächenhaft zu versickern. Eine Rinnenbildung unter den Tropfkanten der Modulreihen ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden.
- (3) Der Oberboden ist beim Ausheben der Kabelgräben gesondert zu lagern und nach dem Verfüllen der Gräben wieder als Oberboden einzubauen. Starke Verdichtungen sind zu unterlassen. Im Setzbereich ist später ggf. Oberboden nachzufüllen und ggf. mit dem ursprünglich verwendeten Saatgut einzusäen. Gleiches gilt auch für den Rückbau der PV-Anlage.
- (4) Es dürfen keine Schadstoffe aus den Baufahrzeugen und Maschinen in den Boden eingetragen werden. Sollte es doch dazu kommen, ist der Boden an dieser Stelle unverzüglich abzutragen und fachgerecht zu entsorgen.
- (5) Die durch die Baumaschinen verursachten Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der technischen Arbeiten durch Tiefenlockerung wieder zu beseitigen.

§ 7 GRÜNORDNUNG

gem. § 1a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

(1) Flächen innerhalb des Sondergebietes (SO)

1. Die Flächen im Sondergebiet sind als extensives Grünland mit autochthonem Saatgut (z. Bsp. der Firma Wiesenbrüder) zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

a) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Modulzwischenflächen) ist ein artenreiches Extensivgrünland herzustellen: Mischungsverhältnis 30-40 % Kräuter und 60-70 % Gräser.

Pflege: ein- bis dreimalige Mahd (Juni, August und Oktober) unter vollständigem Abtransport des Mähgutes oder extensive Schafbeweidung.

b) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist ein blütenreicher Wiesen-saum herzustellen: Mischungsverhältnis 70-90 % Wildblumen/ Kräuter und 10-30 % Gräser.

Pflege: Nach erfolgter Bestandsentwicklung einmalige Mahd im Frühjahr alle 2-3 Jahre im Wechsel unter vollständigem Abtransport des Mähgutes.

2. Es ist auf den Einsatz von synthetischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und Gülle ebenso wie auf den Einsatz schädlicher Chemikalien zur Pflege der Module zu verzichten.

3. Eine chemische Unkrautbekämpfung ist nicht zulässig. Sie kann, soweit dies bis zur Entwicklung des extensiven Grünlandes erforderlich ist, gegebenenfalls mechanisch oder thermisch durchgeführt werden.

(2) Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Umgrenzung der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sind die Anpflanzungen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Hinweis: Der benachbarte Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen.

(3) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

§ 8 AUSGLEICHSMABNAHMEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

(1) Für die Kompensation des planbedingten Eingriffs ist die eingezäunte Fläche maßgebend. Bei einem Ausgleichsfaktor von 0,4-2 sind nach aktuellem Stand der Planung Flächen für den Ausgleich in Höhe von ca. 4,42,8 ha bereitzustellen.

(2) Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches:

1. Ausgleichsfläche 1:

Größe: 14.913 m²; südliche Teilfläche der Fl. Nr. 502, Gemarkung Weißdorf

a) **Entwicklungsziel:** Extensiver Wiesensaum mit Feuchtmulden und Totholz

b) **Herstellungsmaßnahmen & Entwicklungspflege:**

Extensiver Wiesensaum

- *Saatgut:* autochthones Saatgut; Mischungsverhältnis max. 50 % Blumen und max. 70 % Gräser. (Saatgutmischung z. Bsp. Rieger-Hofmann „Blühende Landschaft“, „Frischwiese/ Fettwiese“ jeweils der Herkunftsregion 15 „Thüringer Wald, Fichtelgebirge und Vogtland“ **oder der Firma Wiesenbrüder**). Statt dieses Saatgutes ist eine Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen in Absprache mit der UNB möglich.
- *Einsaat:* Wetterabhängig von März bis Mai. Vor der Ansaat ist die Ausgleichsfläche abzumähen sowie der Boden durch Fräsen und Eggen vorzubereiten.
- *Flächenpflege:* 2- bis 3-malige Mahd (vorzugsweise Juni, August und Oktober) pro Jahr im Wechsel. Dabei darf die erste Mahd nicht vor dem 20.06. erfolgen. Ampfer- und Distelplatten jedoch frühzeitig abmähen. Das Schnittgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen.

Feuchtmulden:

- *Herstellung:* Die Feuchtmulden gemäß Planzeichnung sind mit einer Tiefe von ca. 0,3 - 0,5 m und einer Größe von mind. 15 m² anzulegen. Der Standort kann abweichen, die Anzahl ist jedoch bei zu behalten. Das bei der Geländemodellierung überschüssige Erdreich darf auf der Fläche verbleiben, sofern dadurch keine die Mulden beschattenden Hügel entstehen. Im Bereich der Bodenarbeiten ist die Fläche mit gebietseigenem Wildpflanzensaatgut für wechselfeuchte Standorte anzulegen.
- *Saatgut:* z. Bsp. Rieger-Hofmann; „Feuchtwiese“, Herkunftsregion UG 15, oder vergleichbares
- *Pflege:* 1- bis 3-malige Mahd.

2. Ausgleichsfläche 2 (A2: bestehend aus A2.1 und A2.2):

Gesamtgröße: 2.107 m² (A2.1: 894 m²/ A2.2: 1.213 m²), Westliche und östliche Teilfläche der Fl. Nr. 502, Gemarkung Weißdorf

a) **Entwicklungsziel:** Heckenpflanzung 2- bis 3-reihig (Breite 3-5m) und Pflanzung von heimischen Laub-/Obstbäumen

b) Herstellungsmaßnahmen & Entwicklungspflege:Anpflanzung Hecke

- Zur Eingrünung sind heimische **Sträucher** 2- bis 3-reihig in einem Reihen- und Pflanzabstand von 1,5 m gem. Artenliste „Sträucher“ (§ 8 (2) 5. a)) zu pflanzen. Die Pflanzreihen sind versetzt zueinander anzulegen. Durch eine alternierende Abfolge von 2- und 3-reihig soll eine geschwungene Heckenlinie entstehen. Es sind mind. 6 Arten aus der genannten Artenliste zu verwenden.
- Pflanzzeitpunkt: 1.10. – 28.2.
- *Pflege:* Die Hecke darf nur zwischen dem 1.10. und 28.2. abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden (max. 1/3 der Hecke/Jahr und der andere Abschnitt erst mind. 10 Jahre später) oder einzelne Gehölze entfernen, wenn die Hecke zu dicht wird und von unten her verkahlt. Schnittgut aus der Hecke entfernen. Totholz jedoch in der Hecke belassen. Die Hecke darf frühestens nach 20 Jahren abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden. Ein in den ersten 5 Jahren ausgefallener Strauch ist in der direkt folgenden Pflanzperiode gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

Anpflanzung Bäume

- Den Heckenpflanzungen vorgelagert, oder in die Hecken eingestreut, sind gemäß Planzeichnung Einzelbäume zu pflanzen. Von den in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorten kann abgewichen werden. Die Anzahl der Bäume ist jedoch beizubehalten (Mindestanzahl). Dabei sind heimische Obst- und Laubbäume gem. der Artenliste „Bäume“ (§ 8 (2) 5. b)) zu pflanzen (mind. 2 Arten). Von den zu pflanzenden Bäumen sind mind. ein Drittel Obstbäume zu pflanzen. Die Hecken können auch durch Baumgruppen unterbrochen werden.
Hinweis: Die Baumstandorte und Wuchshöhen sind so zu wählen, dass die PV-Module nicht verschattet werden. Rückschnitte sind zulässig.
- *Pflanzzeitpunkt:* 1.10. – 28.2., vorzugsweise im Herbst.
- *Pflege:* Im ersten Jahr ist für die neu gepflanzten Bäume zwischen dem 1.10. und 28.2. ggf. ein Herstellungsschnitt, im 2. und 3. Jahr ein Entwicklungsschnitt nötig. Ein in den ersten 5 Jahren ausgefallener Baum ist in der direkt folgenden Pflanzperiode gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

3. Ausgleichsfläche 3 (A3: bestehend aus A3.1 und A3.2):

Gesamtgröße: 3.557 m² (A3.1: 2.552 m²/ A3.2: 1.005 m²); nördliche Teilflächen der Fl. Nr. 502, Gemarkung Eiben

- a) **Entwicklungsziel:** Ansaat Schmetterlings- und Wildblumensaum (regionale Saatgutmischung), Breite 2-4 m; 2- bis 3-reihige Heckenpflanzung (Breite ca. 3-5 m); Pflanzung von heimischen Laub-/Obstbäumen

b) Herstellungsmaßnahmen & Entwicklungspflege:Schmetterlings- und Wildblumensaum

- *Lage:* auf 2-4 m breiten Streifen neben der Hecke

- *Saatgut*: autochthones Saatgut, Mischungsverhältnis mind. 70 % Wildblumen/Kräuter (z. Bsp. Saatgutmischung Rieger-Hofmann 08 „Schmetterlings- und Wildbienenbaum“, Saaten Zeller UG 15 „Feldrain und Saum“ [oder der Firma Wiesenbrüder](#)). Statt dieses Saatgutes ist eine Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen in Absprache mit der UNB möglich.
- *Einsaat*: wetterabhängig von März bis Mai nach Anpflanzung der Gehölze
- *Flächenpflege*: Einmalige Mahd im Spätherbst oder im Frühjahr. Das Mahdgut ist nach der Trocknung/Samenausfall abzutransportieren.

Anpflanzung Hecken und Bäume s. A2 (§ 8 (2) 2. b))

4. Ausgleichsfläche 4:

Gesamtgröße: 3.557 m²; Mittlere Teilfläche der Fl. Nr. 502, Gemarkung Weißdorf

- a) **Entwicklungsziel:** Extensiver Wiesensaum mit Totholz und Strauchgruppen (Breite ca. 5-10 m), Wildkorridor
- b) **Herstellungsmaßnahmen & Entwicklungspflege:**

Extensiver Wiesensaum

- *Saatgut*: autochthones Saatgut; Mischungsverhältnis max. 50 % Blumen und max. 70 % Gräser. (Saatgutmischung z. Bsp. Rieger-Hofmann „Blühende Landschaft“ oder „Frischwiese/ Fettwiese“ [oder der Firma Wiesenbrüder](#); für Wildkorridore: z. Bsp. Saatgutmischung Rieger-Hofmann „Wildacker-Wildäsung-Wilddeckung“; UG 15). Statt dieses Saatgutes ist eine Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen in Absprache mit der UNB möglich.
- *Einsaat*: Wetterabhängig von März bis Mai nach Anpflanzung der Sträucher. Vor der Ansaat ist die Ausgleichsfläche abzumähen sowie der Boden durch Fräsen und Eggen vorzubereiten.
- *Flächenpflege*: je nach Saatgut 2- bis 3-malige Mahd (vorzugsweise Juni, August und Oktober) pro Jahr im Wechsel. Dabei darf die erste Mahd nicht vor dem 20.06. erfolgen. Ampfer- und Distelplatten jedoch frühzeitig abmähen. Das Schnittgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen.

Anpflanzung Hecken s. A2 (§ 8 (2) 2. b))

5. Artenlisten

a) Artenliste Sträucher

Mindest-Pflanzenqualität: [autochthon](#), verpflanzt, Höhe 60-150 cm

(Pflanzennamen *bot.* / *dt.*)

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	<i>Euonymus europaea</i>	Eur. Pfaffenhütchen
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

Lonicera xy-	Rete-Schwarze	Sambucus	Trauben-Holunder
losteanigra	Heckenkirsche	racemosa	
Mespilus germa-	Echte-Mispel	Prunus spinosa	Schlehe
nica			
Viburnum lantana	Wolliger		
	Schneeball		

b) Artenliste Bäume

Mindest-Pflanzenqualität: *autochthon*, Laubbaum als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, Laubbaum als Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 150-200 cm, Obstbaum als Halbstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm
(Pflanzennamen bot. / dt.)

Laubbäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer preusoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme
<i>Juglans regia</i>	Wal-
<i>Tilia cordata</i>	nuss
<i>Tilia platyphyllos</i>	Winterlinde
<i>Quercus robur</i>	Sommerlinde
	Stieleiche

(Wild-) Obstbäume

<i>Malus communis</i>	Wildapfel
<i>Malus sylvestris</i>	Holz-Apfel
<i>Mespilus germanica</i>	Echte Mispel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwed. Mehlbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Amelanchier rotundifolia (ovalis)</i>	Felsenbirne (Echte/ gemeine Felsen- birne)

(3) Biotopbausteine (BS)

Die gemäß Planzeichnung eingetragenen Biotopbausteine sind als Totholzhaufen anzulegen. Standorte können abweichen.

(4) Mulchung, sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln sind auf den Ausgleichsflächen nicht zulässig.

(5) Die festgesetzten Pflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

- (6) Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.
- (7) Sämtliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Aufstellung der Modultische durchzuführen.
- (8) Die Umsetzung der Maßnahmen ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

§ 9 ARTENSCHUTZRECHTLICHE MAßNAHMEN

Das Baufeld ist außerhalb der Brutzeit (vom 01. Oktober bis 28. Februar) freizumachen, alternativ ist vor Baubeginn eine Detailuntersuchung durch einen Biologen vorzunehmen.

§ 10 VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 13 u. 14 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Stromleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

§ 11 INKRAFTTRETEN

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sondergebiet Photovoltaik südl. Eiben b. Weißdorf“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. DENKMALSCHUTZ

Bodeneingriffe

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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

2. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

[Der angezeigte Planungsbereich befindet sich außerhalb dem Landratsamt Hof bekannter Altlastenflächen.](#)

[Auf den Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren vom 26.09.2001 wird hingewiesen.](#)

2.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

2.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der

Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

2.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu berücksichtigen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

3. BRANDSCHUTZ

Die Vorschriften der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und der DIN 14095 sind zu berücksichtigen. Bei jedem Zugang des Solarparks ist deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen anzubringen. Vor Inbetriebnahme der Anlage muss eine Einweisung der Feuerwehr stattfinden. Hierzu ist rechtzeitig ein Termin mit dem Kreisbrandrat zu vereinbaren.

Für die gesamte Anlage ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 zu erstellen und der Feuerwehr in 5-facher, farbiger Ausfertigung (3 x laminiert, 2 x Papier und 1 x PDF-Format auf Datenträger) kostenlos zu übergeben. (Größe DIN A3 incl. Objekt-information)

~~Der Betreiber hat in Absprache mit der Brandschutzdienststelle einen Feuerwehrplan nach DIN 14095 zu erstellen (4 x Papierform, 1 digital PDF).~~

Der Plan soll mindestens die Zufahrtsmöglichkeiten für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehren sowie die nächste Löschwasserversorgung enthalten.

Die Tragfähigkeit der Verkehrswege muss für Fahrzeuge mit 11,5 t Achslast und einem zulässigen Gesamtgewicht von 18 t ausgelegt sein. Die Verkehrswege müssen mindestens

3,00 m breit sein. Wird eine Zu- oder Durchfahrt auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile wie z.B. Wände, Pfeiler o.ä. begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,50 m betragen. Die Kurvenradien müssen eingehalten werden.

Das Sondergebiet muss eine Feuerwehzufahrt erhalten. Bei Stichzufahrten sind Wendemöglichkeiten einzuplanen.

Steigungen oder Gefälle dürfen im Verlauf von Feuerwehzufahrten eine Neigung von 10% nicht überschreiten. Geradlinige Feuerwehzufahrten können ggf. als Fahrspuren errichtet werden.

Jede Spur muss mind. 1,10 m breit sein. Zwischen den Spuren muss der Abstand 0,80 m betragen. ~~Sofern die Anlage mehr als 50 m von einer öffentlichen Straße entfernt liegt, sind die Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehren (a.a. Gesamtmasse 16 t, Achslast max. 10 t) einzuhalten.~~

Löschwasserversorgung

Aufgrund stromführender Bauteile ist der Einsatz von Löschwasser im Brandfall in der Regel nicht möglich. Eine Löschwasserversorgung kann z. B. zur Verhinderung der Brandausbreitung auf Nachbarflächen dienen. PFC-haltige Feuerlöschschäume dürfen nicht eingesetzt werden. Zur Löschwasserversorgung müssen je nach Bebauung für den Grundschutz mind. 800 l/min. für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Hierbei können Entnahmestellen im Umkreis von 300 m herangezogen werden, wenn sie jederzeit (auch im Winter) anfahrbar sind.

4. LANDWIRTSCHAFT

4.1 Staubemissionen

Die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen kann Staubemissionen verursachen, die sich auf den PV-Platten niederlegen, **oder Schäden durch z. Bsp. Steinschlag, verursachen**. Daraus können keine Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.

4.2 Abstände

Art. 48 AGBGB

Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälderung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.

5. PLANFESTSTELLUNGSVERFAHREN OSTBAYERNRING: 380-/110-KV-NEUBAUTRASSE (TENNET TSO GMBH)

Die TenneT TSO GmbH unterhält im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die bestehende 380-/220-/110-kV-Freileitung B111 UW Etzenricht – UW Mechlenreuth. Derzeit läuft das Planfeststellungsverfahren zum Ersatzneubau der bestehenden Höchstspannungsfreileitung. Die beantragte 380-/110-kV-Neubautrasse verläuft im betroffenen Mastbereich von 5 bis 8 von Nordwesten kommend zwischen Weißdorf und Sparneck. Die geplanten Maststandorte 6 und 7 kommen auf dem Planungsgebiet und jeweils am Rand des Flurstücks 502 zum Liegen.

Im Rahmen der Realisierung des Ersatzneubaus sowie der Rückbaumaßnahme der Bestandsfreileitung werden bauzeitlich Teilflächen in Anspruch genommen, die sich mit den geplanten Maßnahmen überschneiden.

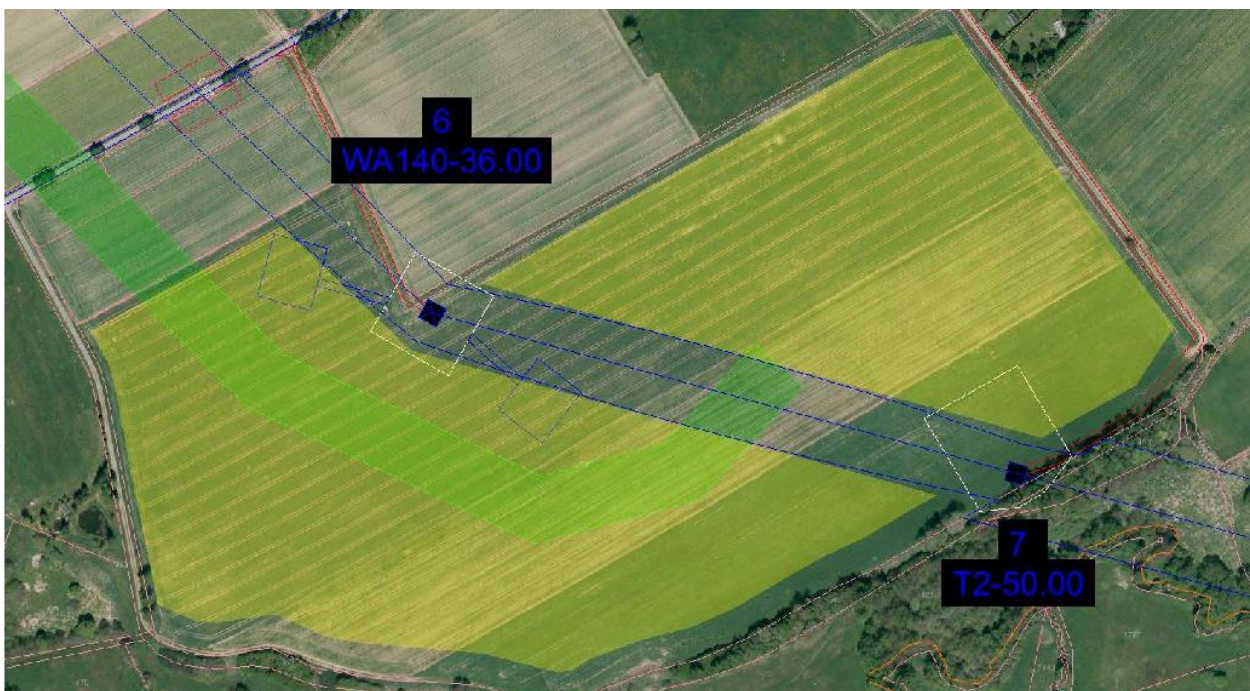


Abbildung 1: Flächeninanspruchnahme (Quelle: TenneT TSO GmbH); Gelb: Sondergebiet; blau: aktueller Planstand des Ostbayernring; Divers: bauzeitlich geplante Flächen

- Für die Gründung, den Bau und die Errichtung der Maste sind Arbeitsflächen an beiden Maststandorten notwendig (Abb.: weiß).
- Zur Beseilung der Leitung werden am geplanten Maststandort 6 zwei Seilzugflächen erforderlich (Abb.: blau).
- Zur Erreichbarkeit des Maststandortes 7 ist eine Zuwegung kommend von Norden über das Wegflurstück 514 und den südöstlichen Rand des Flurstücks 502 geplant. Diese ist temporär während der Baumaßnahmen sowie als dinglich gesichert und damit als Wegerecht zur dauerhaften Anfahrt des Masten in der Betriebsphase ausgewiesen (Abbildung: rot).
- Darüber hinaus ist für den Ersatzneubau sowie die anschließende Rückbaumaßnahme ein Provisorium notwendig, das die westliche Teilfläche des Sondergebiets in weiten Teilen kreuzt (Abb.: grün).

Folgende Auflagen sind bei Errichtung und Betrieb der Photovoltaikanlage zu beachten:

- Die festgesetzte Nutzung der Teilflächen ist erst nach vollständiger Realisierung des Leitungsneubaus einschließlich des Rückbaus der Bestandsleitung und der mit dieser Maßnahme verbundenen Provisorien zulässig. Eine abschnittsweise Umsetzung ist ggf. nach Rücksprache mit der TenneT TSO GmbH möglich.
- Wie in den Planfeststellungsunterlagen für die beantragte 380-/110-kV-Neubautrasse dargestellt, beträgt die Leitungsschutzzone im Spannungsfeld von Mast 6 bis Mast 7 26,13 m und ist im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Planzeichnung zum Bebauungsplan mit 26m dargestellt.
- Auf Grund der Abstände zwischen der Geländeoberkante und den überspannenden Leiterseilen ist bei allen Bauarbeiten im direkten Leitungsbereich (Schutzzone) äußerste Vorsicht geboten. Die Höhe der dort eingesetzten Baumaschinen/Arbeitsgeräte ist beschränkt. Gefahr besteht insbesondere durch hoch schwenkende Fahrzeugteile. Die möglichen Arbeitshöhen müssen vor Baubeginn bei der TenneT TSO GmbH angefragt werden.
- Es ist zu berücksichtigen, dass sowohl in der Bau- und Betriebsphase als auch im Rahmen von späteren Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen die nach DIN EN 50341: 2016-4 festgelegten Mindestabstände zur Freileitung einzuhalten sind.
- Innerhalb der Schutzzone der Freileitung ist jede Geländeniveauperänderung nur zulässig, wenn die Mindestabstände zu den Leiterseilen eingehalten werden. Aus diesem Grund sind Geländeniveauerhöhungen im Voraus mit der TenneT TSO GmbH abzustimmen. Dies betrifft sowohl dauerhafte als auch vorübergehende Maßnahmen, wie z. B. die Lagerung von Schotterhalden oder Mutterboden. Anpflanzungen innerhalb der Schutzzone unserer 380/110-kV-Freileitung sind generell mit der TenneT abzustimmen. Gegen Anpflanzungen mit niedrig wachsenden Gehölzen (Sträucher, Hecken) mit einer Endwuchshöhe von + 5,0 m, bezogen auf das vorhandene Gelände, bestehen keine Einwände. Dies gilt damit unter anderem für die geplante Ausgleichsfläche A4, die einen ca. 52m breiten Wildkorridor in der Leitungsschutzzone der geplanten Freileitung vorsieht.
- Bei Freiflächenphotovoltaikanlagen ist vom Betreiber der Schattenwurf der Leiterseile und der vorhandenen Maste zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung/Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen.
- Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen abfallen können und Beschädigungen an Photovoltaikmodulen hervorrufen können. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.
- Im Zuge von Wartungsarbeiten an den Neubaumasten kann es nicht ausgeschlossen werden, dass eine Nutzung des Sondergebiets – insbesondere über die dinglich gesicherten Zuwegungen – erforderlich wird. Hierzu bedarf es ggf. weitere Regelungen, da Ausgleichsmaßnahmen an den betreffenden Stellen geplant sind.

6. 20-KV-FREILEITUNG (BAYERNWERK NETZ GMBH)

Östlich des Planbereiches verläuft eine 20-kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH. Nachfolgende Hinweise und Auflagen des Netzbetreibers sind im Schutzbereich der Freileitung (Baubeschränkungszone beidseitig der Leitungsachse 12 m) zu berücksichtigen:

- Innerhalb der Baubeschränkungszone dürfen die Module nicht bestiegen werden, und das derzeitige Geländeniveau um nicht mehr als 3,0 m überragen.
- Zu Gebäude oder Gebäudeteilen die in die Baubeschränkungszone hineinragen, gelten die Mindestabstände entsprechend DIN VDE 0210. Im genannten Merkblatt sind diese Mindestabstände auszugsweise aufgeführt.
- Geländeauffüllungen in der Baubeschränkungszone sind mit der Bayernwerk Netz GmbH abzusprechen.
- Der Zugang zu den Freileitungsmasten mit Baufahrzeugen zu jeder Zeit gewährleistet sein.
- Im Bereich der Freileitungsmaste dürfen im Radius von 6,0 m um die Maste keine Module aufgestellt werden.
- Für Schäden an den Solarmodulen durch herunterfallende Eis- und Schneelasten übernimmt die Bayernwerk Netz GmbH keine Haftung.

6.1 Auflagen zur Unfallverhütung (DIN VDE 0105 Teil 100):

Bei Bauarbeiten und sonstigen nichtelektrotechnischen Arbeiten z. B.

- Gerüstbau,
- Arbeiten mit Hebezeugen, Baumaschinen und Fördermitteln,
- Montagearbeiten,
- Transportarbeiten,
- Anstrich- und Ausbesserungsarbeiten,
- Bewegen von sonstigen Geräten und Bauhilfsmitteln,

müssen stets 3,0 m Schutzabstand zum nächstgelegenen unter Spannung stehenden Teil eingehalten werden, insbesondere ist das Ausschwingen von Lasten, Trag- und Lastaufnahmemitteln zu berücksichtigen. (Grundsätzlich wird ein Schutzabstand von 5,0 m empfohlen.)

Alle möglichen Bewegungen der Leiterseile, sowie jede Bewegung oder Verlagerung, jedes Ausschwingen, Wegschnellen oder Herunterfallen von Gegenständen, die bei der Arbeit benutzt werden, sind in Betracht zu ziehen.

6.2 Beim Aufstellen und Betrieb eines Baukranes sind folgende Sicherheitsmaßnahmen zu treffen:

Der Baukran ist außerhalb der Baubeschränkungszone aufzustellen.

Während der Arbeiten mit dem Baukran muss die Bewegung der Laufkatze so eingeschränkt werden, dass die Last bzw. das Lastseil zu keinem Zeitpunkt in die Baubeschränkungszone der Freileitung schwenken kann. Der vertikale Mindestabstand des Auslegers zu den

Leiterseilen der Freileitung nach DIN VDE 0105 Teil 100 ist jederzeit einzuhalten. Hierbei ist die ungünstigste Lage der Leiterseile (z. B. Durchhang der Leiterseile bei -20 °C, maximaler Leiterschwingwinkel) und die ungünstigste Stellung des Auslegers zu berücksichtigen.

Der Baukran ist vorschriftsmäßig zu erden.

Für die Durchführung notwendiger Sicherungsmaßnahmen oder Leitungsabschaltungen ist rechtzeitig vor Baubeginn das Servicecenter der Bayernwerk Netz GmbH, Tel. 09282 760, Service-naila@bayernwerk.de, zu verständigen.

Die bauausführenden Firmen sind über die Auflagen zu informieren.

Für die Richtigkeit der in den Lageplänen eingetragenen Leitungstrassen besteht keine Gewähr. Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächlichen Trassen im Gelände, eine Nachprüfung vor Ort ist unbedingt zu empfehlen.

Eine kostenlose Planauskunft kann im Internet unter der folgenden Adresse eingeholt werden:

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

7. ALTBERGBAU

Mit Stellungnahme vom 18.06.2021 (Az. ROF-SG26-3851.1-3-2176-2) wurde von der Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern auf eine untertägige Feldspatgrube im östlichen Bereich des Planvorhabens hingewiesen. Vor Errichtung der Photovoltaikanlage ist eine Erkundung und Bewertung des altbergbaulich beeinflussten Bau- und Untergrundes einschließlich des Altbergbaus durch einen anerkannten Sachverständigen für Bergbau bzw. Altbergbau erforderlich. Aus dieser Bewertung sind die erforderlichen Gründungsmaßnahmen und bautechnischen Anforderungen sowie eventuell notwendige Sicherungs- und Verwahrungsmaßnahmen abzuleiten und umzusetzen, um eine ausreichende Sicherheit für die vorgesehene Bebauung und Nutzung des Grundstückes herzustellen und dauerhaft zu gewährleisten.

5-8. ÜBERWACHUNG

Die Gemeinde Weißdorf überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

6-9. BUßGELDVORSCHRIFT

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN

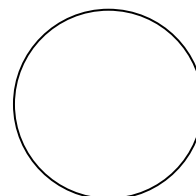
Ausgefertigt

Gemeinde Weißdorf

Weißdorf, den

.....

Heiko Hain, 1. Bürgermeister



(Siegel)

Inkrafttreten

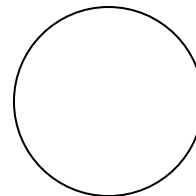
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Sondergebiet Photovoltaik südl. Eiben b. Weißdorf“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde Weißdorf

Weißdorf, den

.....

Heiko Hain, 1. Bürgermeister



(Siegel)
