Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Sondergebiet (SO Solar) gem. § 11 Abs. 2 BauNVO
für Solaranlagen (Anlagen zur Erzeugung und Speicherung von elektrischer Energie aus Sonnenlicht), Photovoltaikanlagen

GRZ 0,6 — **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Modulfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB:
Gem. § 19 BauNVO wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt (GRZ 0,6).

OK 5,00m — **Höhenentwicklung (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
Moduloberkante in Meter über Oberkante Gelände

GOK 5,00m — Oberkante baulicher Nebenanlagen Meter über Oberkante Gelände

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Baugrenze

Baugrenzlinie

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. Nr. 6.3 PlanZV)
Straßenverkehrsflächen

Einfahrtbereich (Anlage zur PlanZV 6.4)

A/E — **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit Maßnahmennummer

CEF — Flächen für CEF-Maßnahmen

Pflanzgebot (§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
Neupflanzung für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen, Standort variabel

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Grünflächen privat

Sonstige Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach §9 Abs. 7 BauGB

571,000 — **Darstellungen und nachrichtliche Übernahme**
Höhenreferenzpunkt (Bestehende Geländeoberkante in Metern über Normalhöhennull)

570 — Höhenlinie
(Bestehende Geländeoberkante in Metern über Normalhöhennull)

459/11 — Bestehende Flurstücksnummern

Bestehende Grundstücksgrenzen

Unterirdische Versorgungsleitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen

Nutzungsschablone:
SO = Besondere Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet für Solaranlagen)
GRZ 0,6 = Maximal zulässige Grundflächenzahl
GOK 5,00m = Oberkante baulicher Nebenanlagen bezogen auf die mittlere natürliche oder künstliche Geländeoberfläche
OK 5,00m = Höhe der Moduloberkante bezogen auf die mittlere natürliche oder künstliche Geländeoberfläche

SO	GRZ 0,6
GOK 5,00m	OK 5,00m

Bestehende Flächen für Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB

Festsetzungen durch Text

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1 Sondergebiet (SO Solar) für die Nutzung erneuerbarer Energien nach § 11 Abs. 2 BauNVO.
Zulässig sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen, die der Nutzung solarer Strahlungsenergie für die Gewinnung, Speicherung und Einpeisung von elektrischem Strom dienen sowie bauliche Anlagen und Nebenanlagen zur Speicherung, Einspeisung und Umwandlung von elektrischer Energie aus anderen Bezugsquellen und weiterhin Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung, Überwachungseinrichtungen und Maßnahmen für den Brandschutz.
Dazu zählen auch alle dafür notwendigen technischen Einrichtungen sowie Straßen und Wege.
Weiterhin zulässig sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO wie beispielsweise Unterstände für Weidetiere in untergeordnetem Umfang.
Bauliche Anlagen und Nebenanlagen und damit regelzulässig sind Photovoltaikanlagen, Stromspeichern, Umspann oder Trafostationen. Diese sind nur innerhalb der Sondergebietsfläche zulässig.
Eine bestimmte Verwendung des erzeugten Stroms oder eine bestimmte Bezugsquelle für die Speicheranlagen ist nicht festgesetzt. Ein baulicher, technischer oder funktionaler Zusammenhang der Speicher zu anderen Anlagen zur Erzeugung, Umwandlung, Speicherung und Abgabe von elektrischer Energie, insbesondere den Stromerzeugungsanlagen, ist nicht notwendig.

1.2 Gemäß § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind gemäß § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB zulässig.

1.3 Werbeanlagen jeglicher Art sind unzulässig. Informationstafeln zum Betrieb der Photovoltaikanlage und für ein Beweidungskonzept sind grundsätzlich zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone bzw. den Einschrieben im Plan zu entnehmen.

2.2 Gem. § 19 BauNVO wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt (GRZ 0,6).

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die überbaubaren Flächen sind durch die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

3.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie jegliche sonstige bauliche Anlagen, sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig.

3.3 Nebenanlagen sind bis zu einer Grundfläche von insgesamt 5000m² zulässig,

4. Höhenentwicklung (§ 9 Abs. 3 BauGB)

4.1 Die zulässige Höhe der baulichen Nebenanlagen wird als Höchstgrenze der baulichen Nebenanlagen festgesetzt und ist der Nutzungsschablone im Plan zu entnehmen (GOK). Die Höhe der baulichen Nebenanlagen darf 5,00m über der natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten.

4.2 Die zulässige Höhe wird in Metern über Normalhöhennull (müNHN) angegeben und bezieht sich auf den höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut bzw. bei Flächdächern auf den oberen Punkt der Gebäudekante (Attika). Ausnahmen und Überschreitungen sind unzulässig.

4.3 Unterer Höhenbezugspunkt der müNHN-Höhe für bauliche Nebenanlagen sind die im Plan eingetragenen Höhenbezugspunkte.

4.4 Die zulässige Höhe freistehender Solarmodule wird als Höchstgrenze bezogen auf die im Plan eingetragenen Höhenreferenzpunkte festgesetzt und ist der Nutzungsschablone im Plan zu entnehmen (OK). Die Höhe der Solarmodule darf 5,00m nicht überschreiten.

4.5 Die zulässige Höhe wird in Metern über Normalhöhennull (müNHN) angegeben und bezieht sich auf die oberste Kante der Solarmodule. Ausnahmen und Überschreitungen sind unzulässig.

4.6 Unterer Höhenbezugspunkt der müNHN-Höhe für Solarmodule sind die im Plan eingetragenen Höhenreferenzpunkt.

4.7 Die als Referenzpunkte in müNHN-Höhe eingetragenen Höhenpunkte stellen das bestehende Geländeniveau dar. Der Geländeverlauf und somit die maximale Oberkante der Solarmodule und die maximale Oberkante der baulichen Nebenanlagen ist zwischen den Höhenreferenzpunkten zu interpolieren.

4.8 Die Mindesthöhe der Modulunterkanten wird auf min. 80 cm über OK natürlich Gelände festgesetzt und darf diese nicht unterschreiten.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Gründordnung und zum Artenschutz

5.1 Entwicklung von mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland
Maßnahmenfläche zwischen den Modulreihen oder angrenzend daran
- Begrünung unter Verwendung von Saatgut aus gebietseigenen Arten (Ursprungsgebiet 15 „Thüringer Wald, Fichtelgebirge und Vogtland") bzw. lokal gewonnenem Mähgut (Mahdgutübertragung)
- 1- bis 2- schürige Mahd (Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mahdguts oder standortangepasste Beweidung.
- Standorangepasste Beweidung:
1. Portionsweide oder (extensive Standweide mit geringerer Besatzdichte)
2. Besatzdichte von max. (0,5 Großvieheinheiten (GVE) pro ha, extensive Rinderbeweidung)
3. Ggf. zusätzlich Mahd unter den Modulen mit Mahdgutabfuhr um Brombeeraufwuchs gering zu halten
- Aspekte des Tierschutzes sind zu gewährleisten (Futterstellen, Unterstand, etc.) oder nächtliche Stallhaltung bzw. Beweidung nur tagsüber
- Möglicher Beweidungszeitraum: 15.06. – 15.10; Eine Beweidung im Winterhalbjahr (Mitte Oktober – Apr) ist ausgeschlossen, damit die Grasnarbe nicht zu sehr belastet wird und sich wieder erholen kann; eine Beweidung darf erst ab Mitte/ Ende Juni stattfinden, sodass sich eine Diasporenbank im Boden ausbilden kann und die Pflanzen zur Blüte kommen
- Monitoring
1. Besatzdichte und Beweidungsdauer kann je nach Entwicklung des Grünlands angepasst werden
2. Übergeordnetes Ziel ist die Etablierung und der Erhalt von „mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland" (G212), welchem das Management der Fläche anzupassen ist
3. Ggf. Wolfsabweisende Einzäunung, bereits bei Planung der Bauausführung zu beachten, z.B. Untergrab- und Überkletterschutz (nach Regelungen des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz (2024): Wolfsabweisende Zäunung bei Freiflächenphotovoltaik-Anlagen)
- Die Maßnahmenfläche beträgt 10% der Projektionsfläche (=senkreche Projektion der Aufständerung mit Modulen auf den Boden). Bei einer Projektionsfläche von 60%, beträgt die Maßnahmenfläche somit 6% der Gesamtfläche des Geltungsbereichs.

5.2 Heckenpflanzungen zur Eingrünung der Anlage
Zum Ausgleich und zur Vermeidung für den Eingriff in das Landschaftsbild und zur Einbindung der Anlage in das Landschaftsbild ist die Eingrünung der PV-Anlage durch Heckenanpflanzungen erforderlich.
Die Maßnahme wird innerhalb des Geltungsbereichs auf dem Flurstück 459/11 und 459/10 Gemarkung Föhrenreuth vorgenommen. Die Hecke wird nördlich westlich und östlich direkt anschließend an die eingezäunte PV-Anlage mit einer Breite von 5 m angelegt. Im südlichen Bereich der Fläche befinden sich bereits ein Waldgebiet, welches erhalten bleibt und in die anzulegende Hecke integriert werden muss. Bei der Umsetzung der Maßnahme dürfen die bestehenden Gehölze nicht beschädigt werden.

Entwicklungsziel:
Mesophiles Gebüsch (B112-WH00BK)

Artenauswahl:
(Acer campestre Feldahorn) – nur bei ausreichendem Platzangebot
Cornus sanguinea Blutroter Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Crataegus ssp. Weißdorn
Prunus avium Vogel-Kirsche
Rosa canina Hundsrose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Erforderliche Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen:
- Pflanzung von autochthonen Gehölzen aus dem Herkunftsgebiet 3 „Süddeutsches Hügel- und Bergland"
- Pflanzabstand 1,50 m x 1,50 m
- bei Gehölzverlust > 30 % sind diese umgehend zu ersetzen
- Zäunung der Gehölzflächen zum Schutz vor Wildverbiss (ca. 5 Jahre), sofern erforderlich
- Herbstpflanzung bevorzugen (wegen günstigeren Anwuchsbedingungen durch höhere Feuchtigkeit)
- Um die Wurzeln der bestehenden Biotopbäume zu schützen, wird ein Eingriff in den Boden im Radius der jeweiligen Baumkronen untersagt

Erforderliche Unterhaltungsmaßnahmen
- Ggf. Wässern in den ersten 3 Jahren bei anhaltender Trockenheit, v. a. in den Sommermonaten
- Zaunabbau (Verbissschutzzaun) nach ca. 5 Jahren
- bei Erfordernis maßvoller, selektiver Rückschnitt (max. abschnittsweises Auf-Stock-Setzen) in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde

5.3 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)
CEF 1: Für den Ausgleich des Habitatverlustes für 5 Reviere der Feldlerche (und 2 Reviere der Wiesenschafstelze) durch das Vorhaben sind Maßnahmen erforderlich.
Je nach Qualität (Lage, Größe, Bewirtschaftung, randliche Störeffekte) der zur Verfügung stehenden Ausgleichsflächen können die Maßnahmen (in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde) angepasst bzw. auch kombiniert werden.
Anlage von Blühstreifen mit Belassen von Brachestreifen, die spätestens alle 3 Jahre umgebrochen, ansonsten nur abschnittsweise gemäht werden können. Bei dem geplanten Vorhaben ist eine Fläche von 2,5 ha (0,5 ha pro Feldlerchenrevier) als Ersatz für den verlorengehenden Lebensraum herzustellen. Aus aktuellen Untersuchungen (Trautner 2020) geht hervor, dass durch die Ansaat von Blühstreifen eine Erhöhung der Feldlerchensiedlungsdichten erreicht werden kann.
Die Ausgleichsfläche (bzw. -flächen) muss langfristig eine niedrige und lückenhafte Vegetationsstruktur aufweisen, um für die genannten Arten als Bruthabitat zu dienen.
Laut einem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV 2023) müssen folgende Punkte bei der Anlage und Pflege beachtet werden:
- Abstand zum nächsten Wald (min. 160 m), zu Baumgruppen bzw. geschlossener Bebauung (min. 120 m), zu Einzelbäumen (min. 50 m)
- Abstand zu Freileitungen und Straßen (min. 100 m)
- aus niedrigwüchsigen Arten mit angrenzendem selbstbegrünenden Brachestreifen (jährlich umgebrochen, Verhältnis ca. 50:50); Streifenbreite mindestens 10 m
- Streifen nicht entlang von versiegelten oder geschotterten Wegen sowie von Straßen, sondern im Feldstück anlegen
- Blüh- und Brachestreifen: z. B. 20 m × 100 m oder 10 m × 200 m Größe (d. h. Mindestlänge 100 m, Mindestbreite je 10 m für den Blühstreifen und den angrenzenden Brachestreifen)
- auf Blüh- und Brachestreifen kein Dünger- und PSM-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung zulässig
- Einsaat einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segetalvegetation
- reduzierte Saatgutmenge (max. 50-70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands, Fehlstellen im Bestand belassen
- keine Mahd, keine Bodenbearbeitung, es sei denn, der Aufwuchs ist nach dem ersten Jahr dicht und hoch und dadurch kein geeignetes Feldlerchenhabitat mehr. Das ist insbesondere auf nährstoffreichen Böden und Lößböden der Fall
- keine Bewirtschaftungsgänge (inkl. Befahren der Fläche) oder Pflege vom 15.03. bis 31.08. eines Jahres
- Mindestdauer 2 Jahre auf derselben Fläche (danach Bodenbearbeitung und Neuansaat i. d. R. im Frühjahr bis Ende Mai) oder Flächenwechsel
- Rotation möglich – jährlich bis spätestens alle 3 Jahre: Belassen der Maßnahmenfläche bis Frühjahrsbestellung, um ausreichend Winterdeckung zu gewährleisten

Die Maßnahme „Blühstreifen" entspricht weitgehend LfU (2014): PIK, Seite 7-8: Maßnahme „2.1.1 Maßnahmen der extensiven Ackernutzung" den Ackerwildkrautstreifen / Brachestreifen bzw. insbesondere „2.1.3. Maßnahmen zur Schaffung artspezifisch geeigneter Habitate in Ackerlebensräumen".

6. Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 § 202 BauGB ist zum Schutz des Mutterbodens zwingend einzuhalten. Ausnahmen hiervon sind unzulässig.

6.2 Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen. Die zeichnerisch festgesetzten Grünflächen sollen in einem möglichst geringem Umfang befahren werden.

6.3 Zur Reduzierung der Erosionsgefahr erfolgt die Begrünung des Betriebsgeländes unmittelbar nach Abschluss der Bauphase . Zudem ist das Abflussverhalten bei Starkregen durch ein Monitoring während der Bauphase und in den ersten 5 Jahren nach Inbetriebnahme zu überwachen. Falls diese Oberflächenabflüsse und Anzeichen für Linearerosion (Rinnenbildung) beobachtet werden, sind in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt entsprechende Gegenmaßnahmen (Anlage von Querrinnen und Tropfmulden, Anlage von kleinen Retentionsmulden an geeigneter Stelle) zu ergreifen.

6.4 Zur Reduzierung der Bodenversiegelung werden alle privaten Verkehrs- und Betriebsflächen als wassergebundene und wasserdurchlässige Beläge ausgeführt.

6.5 Die Tiefe der Kabelgräben ist auf ein Minimum zu reduzieren. Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Aushub ist sorgfältig und entsprechend dem Bodenschutzrecht zu behandeln. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Überschüssiges Oberbodenmaterial und - sofern angetroffen - kulturfähiges Unterbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

6.6 Ober- und Unterboden sowie Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sind getrennt auszubauen und zu lagern. Beim Ausbau ist der Feuchtezustand bzw. die Konsistenz des Bodens zu beachten. Nur Böden mit einer geeigneten Mindestfestigkeit dürfen ausgebaut werden. Nach nassen Witterungsperioden müssen die Böden daher ausreichend abgetrocknet sein. Der Unterboden sollte in einem Arbeitsgang ohne Zwischenbefahrung ausgebaut werden.

6.7 Die Zwischenlagerung von Bodenmaterial ist möglichst zu vermeiden. Muss Bodenmaterial zwischengelagert werden, ist es vor Verdichtungen und Vernässungen zu schützen. Zwischenlagerflächen (Bereitstellungslager) sind so zu gestalten, dass keine Abschwemmungen, Staubverwehungen oder Versickerungen von gelösten Schadstoffen erfolgen kann.

6.8 Treten im Zuge der Baumaßnahmen Auffälligkeiten im Bereich der Bodenbeschaffenheit auf, die auf Altablagerungen oder Altlasten schließen lassen, sind ggfs. weitere Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden im Landratsamt und Wasserwirtschaftsamt durchzuführen.

6.9 Der Bau wie auch der Rückbau der Anlage sind durch eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 zu begleiten und zu dokumentieren. Diese hat die Einhaltung der einschlägigen DIN-Vorschriften zum Bodenschutz sicherzustellen.

7. Leitungen (§ 9 Abs 1 Nr. 13 BauGB)

7.1 Sämtliche Versorgungsleitungen sowie sonstige Verkabelungen die zu den Modulen hin oder von den Trafostationen weg führen, sind unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

8 Aufschüttungen / Abgrabungen

8.1 Für Fundamentierungsarbeiten / Begradigungsarbeiten im Bereich der Trafostationen / Speicher sind Auffüllungen / Abgrabungen des Urgeländes bis zu einer Höhe von 50cm gestattet. Gemessen an Oberkante bestehendes Gelände.

9 Immissionsschutz

9.1 Blendeinwirkungen die von den zu errichtenden Modulischen ausgehen, sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Ein Blendgutachten ist bei Bedarf zu erstellen. Daraus resultierende Auflagen sind einzuhalten.

9.2 Maßnahmen zum Blendschutz sind mit der zuständigen Fachstelle im Landratsamt abzustimmen. Demnach kann es zu Nutzungseinschränkungen kommen.

9.3 Für den Betrieb des Solarparks gelten die Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz – TA Lärm) in der Fassung vom 26.08.1998, zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (Banz AT 08.06.2017 B5).

II. Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 Abs. 2 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Gestaltung der Module

1.1 Die Solarmodule sind Ihrer Oberfläche und Ausrichtung so zu gestalten, dass keine störenden Blendwirkungen hervorgerufen werden.

1.2 Es sind Solarmodule zum Erreichen einer hochwertigeren Verwertung entsprechend dem Kreislaufwirtschaftsgesetz auf Siliziumbasis zu verwenden.

1.3 Um den flächigen Eintrag von Oberflächenwasser zu minimieren, sind die Modulanordnungen mit Tropfspalten zwischen den einzelnen Modulen herzustellen.

1.4 Für die Gründung der Modultische sind Rammpfosten zu verwenden. Eine Ausführung mit Betonfundamenten ist unzulässig. Für Montage und Befestigung (Rammpfähle) der Module und für sonstige oberirdische Befestigungselemente sind wirkstabile Korrosionsschutzlegierungen (z.B. Zink-MagnesiumAluminium-Legierungen) zu verwenden. Verzinkte Bauteile sind zur Vermeidung von Schwermetallauswaschungen ggf. zu beschichten.

2. Dachausbildung der baulichen Nebenanlagen

2.1 Die Bedachung der baulichen Nebenanlagen ist entweder in Flachdachbauweise oder als Satteldach herzustellen.

2.2 Die Dacheindeckungen und Fassaden von Nebenanlagen sind in gedeckten unauffälligen Farben (z.B. Grautöne) zu gestalten. Die Dacheindeckungen und die Außenwände von Nebenanlagen dürfen an der Oberfläche kein Kupfer, Zink, Blei oder Asbest enthalten.

3. Einfriedungen

3.1 Eine Einfriedung innerhalb der Baugrenzen ist zulässig. Diese ist als Metallgitter- oder Maschendrahtzaun auszuführen; die Zäune sind ohne zusätzlichen Sockel auszuführen. Die Einfriedung ist so zu gestalten, dass sie für Kleintiere passierbar ist. Die Höhe der Einfriedung darf 2,50 Meter nicht überschreiten, die Zaununterkante muss im Mittel 20 cm über dem Gelände liegen.

3.2 Zulässig sind Verhänge der Einzäunung mit PVC-Planen, Gewebevorhängen oder ähnlichen Materialien in den Bereichen, wo dies aus Gründen des Blendschutzes nötig ist.

III. Hinweise

1. Wasserwirtschaft

1.1 Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums, die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz sowie auf die Möglichkeit einer Elementarschadenversicherung wird verwiesen.

2. Reinigung der Module

2.1 Die gegebenenfalls erforderliche Oberflächenreinigung der Photovoltaikelemente darf nicht mit grundwasserschädigenden Chemikalien erfolgen.

3. Bodenschutz

3.1 Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.

3.2 Überschüssiges Bodenmaterial ist ordnungsgemäß und fachgerecht zu entsorgen (d.h. verwerten oder zu beseitigen). Die entsprechenden materiellen Vorgaben der jeweiligen Entsorgungs- und Verwertungsmöglichkeiten mit den Vorgaben an Analytik und Beprobungsstrategie sind zu berücksichtigen.

3.3 Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

4. Denkmalschutz

4.1 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.

4.2 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.

5. Brandschutz

5.1 Ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 ist zu erstellen und von der Brandschutzdienststelle freizugeben. Sofern auf dem Gelände eine Anlage zur Erzeugung von Wasserstoff oder ein Batteriegroßspeicher errichtet wird können weitere Anforderungen an den abwehrenden und baulichn Brandschutz sowie an die Löschwasserversorgung entstehen.

6. Technische Regelwerke

6.1 Alle zitierten DIN-Normen können in der Verwaltung / Gemeinde eingesehen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien archivmäßig beim Deutschen Patentamt hinterlegt.

7. Gutachterliche Stellungnahmen und Planverweise

7.1 Blendgutachten der Fa. Sonnwinn, Achter de Schün 1, 25436 Moorrege vom 04.07.2025.

7.2 Entwässerungsgutachten der Fa. Sonnwinn, Achter de Schün 1, 25436 Moorrege vom 04.07.2025.

7.3 Umweltbericht der OPUS GmbH, Richard-Wagner-Str. 35, 95444 Bayreuth vom 05.11.2025

7.4 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der OPUS GmbH, Richard-Wagner-Str. 35, 95444 Bayreuth vom 04.11.2025

Rechtsgrundlagen

I. Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
§§ 9,10 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist und der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

II. Die örtlichen Bauvorschriften haben folgende Rechtsgrundlagen:
Art. 6 Abs. 5 und Art. 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 12 und § 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember (GVBl. S. 619) geändert worden ist.

III. Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist.

IV. Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist und Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.

V. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802, 1808).

VI. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. IS. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

VII. Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist

VIII. Bayerisches Wassergesetz (BayWG) vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. November 2021 (GVBl. S. 608) geändert worden ist.

IX. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt durch Art. 5 der Verordnung vom 9.07.2021 (BGBl. I S. 2598) aufgehoben. Neue Änderung ab 01.08.2023 zuletzt geändert durch Art. 2 V. vom 09.Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716) .

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Konradsreuth hat in der Sitzung vom 04.06.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.09.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.07.2025 hat in der Zeit vom 08.09.2025 bis einschließlich 20.10.2025 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.07.2025 hat in der Zeit vom 08.09.2025 bis einschließlich 20.10.2025 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.10.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.10.2025 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegeräte) im in der Gemeindeverwaltung, Rathaus Gemeinde Konradsreuth, Hofer Str. 8, 95176 Konradsreuth, Zimmer 13 im ersten Stockwerk, während folgender Zeiten: Montag / Mittwoch / Donnerstag / Freitag jeweils von 08.00 - 12.00 Uhr sowie zusätzlich am Dienstag von 08.00 - 14.00 Uhr und Donnerstag von 14.00 bis 18.00 Uhr bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes und der Webseite der Gemeinde zugänglich gemacht.

6. Die Gemeinde Konradsreuth hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB mit Begründung in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Gemeinde Konradsreuth, den .....

(Siegel)

.....
Bürgermeister/in

7. Ausgefertigt

Gemeinde Konradsreuth, den .....

(Siegel)

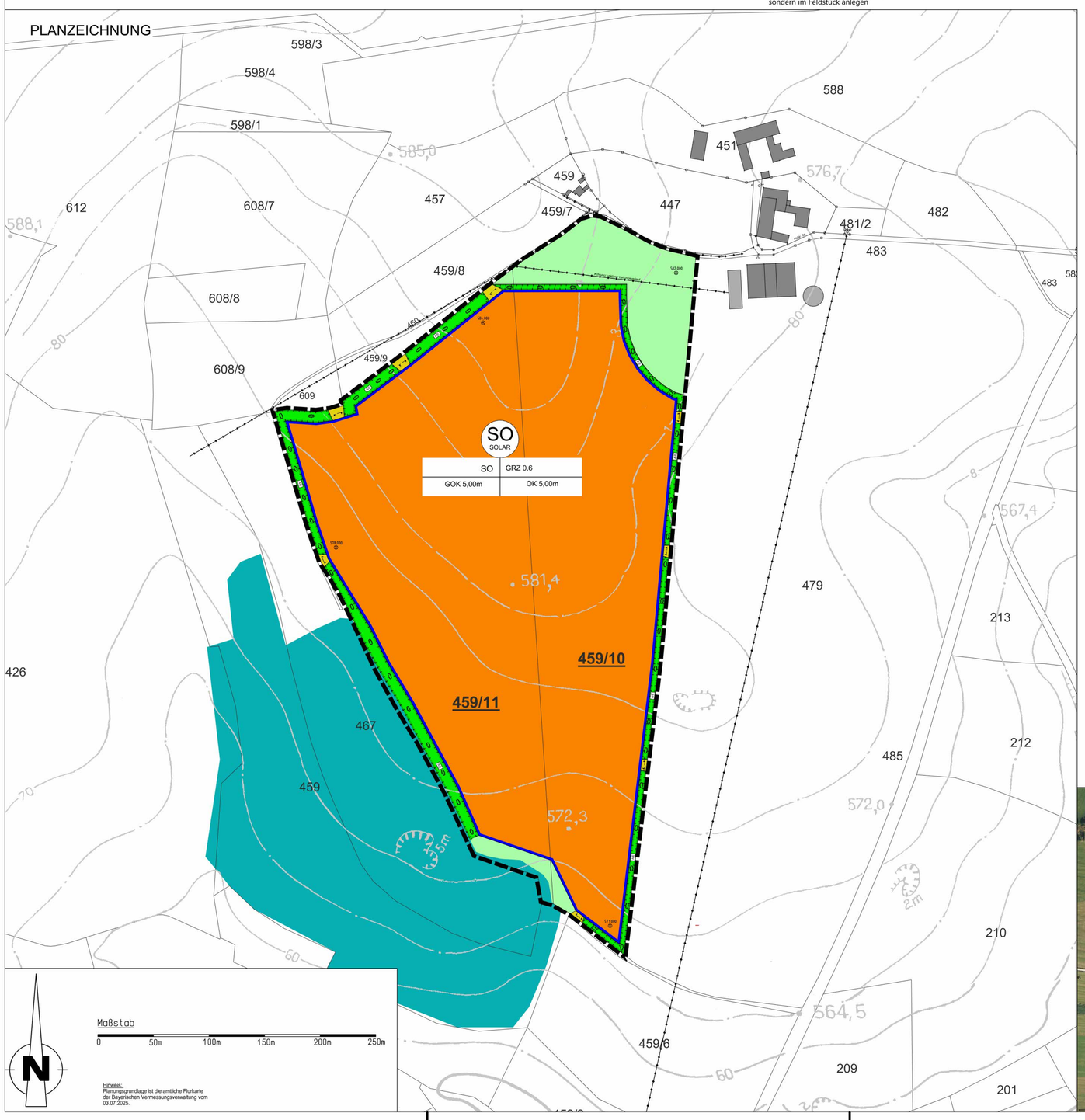
.....
Bürgermeister/in

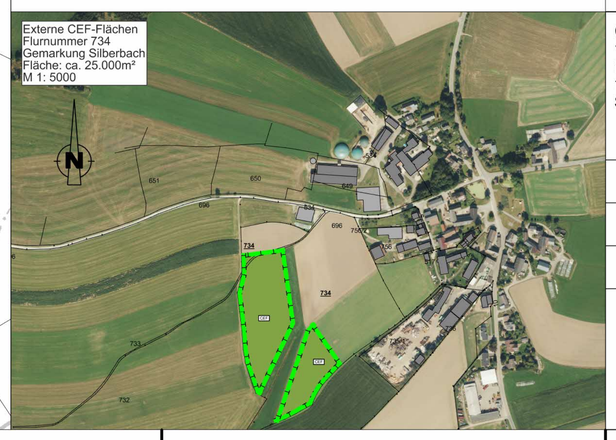
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .....] gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

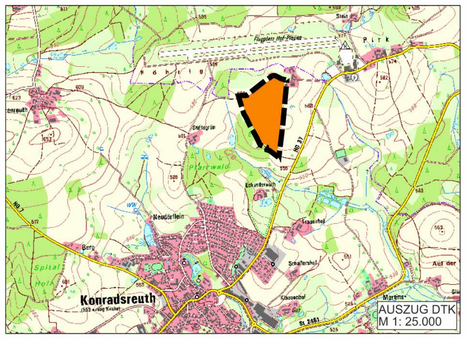
Gemeinde Konradsreuth, den .....

(Siegel)

.....
Bürgermeister/in







GEMEINDE KONRADSREUTH

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan für das Sondergebiet Photovoltaik
SOLARPARK KONRADSREUTH

PROJEKTNUMMER	PV 2025_20VI
PLANUNGSSTAND	24.10.2025 ENTWURF
MAßSTAB	1:2000

PLANVERFASSER

Ingenieurbüro Weber GmbH & Co. KG
André Weber
Schillerstraße 33, 95346 Stadtsteinach
fon: 09225 -204 8039 / fax: -204 2076
mail@ib-weber.gmbh / www