

### A Planzeichen als Festsetzung (gem. BauGB und BauNVO)

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

**SO PV** Sondergebiet, Zweckbestimmung: PV-Anlage

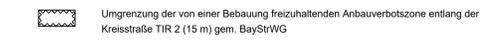
Nutzungsschablone:

SO PV	Art bauliche Nutzung
0,5	Grundflächenzahl
3,50 m über GOK	max. Größe Grundfläche Gebäude
min. 0,8 m	Abstand UK Modul - Boden
min. 3 m	Abstand Modulreihen

#### 2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



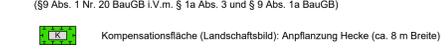
#### 3. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)



#### 4. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



#### 5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB)



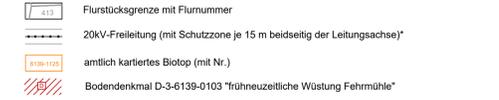
#### 6. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)



#### 7. Sonstige Planzeichen (§9 Abs. 7 BauGB)



### B Planzeichen als Hinweise



\* Für die Richtigkeit der eingetragenen Trasse und Maststandorte wird keine Gewähr übernommen Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Achse im Gelände.

### C Textliche Festsetzungen

**Geltungsbereich**  
Der Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von 172.285 m<sup>2</sup> und umfasst die Flurstücke 656 und 681 in der Gemarkung (Gmk.) Lengelfeld b. Tirschenreuth (Gde. Falkenberg).

#### 1. Festsetzungen (gem. BauGB und BauNVO)

**1.1 Art der baulichen Nutzung (nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Entsprechend § 11 BauNVO wird der Geltungsbereich als "Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung eines Gebietes für Anlagen, die der Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenenergie dienen" (Sondergebiet, Zweckbestimmung "PV-Anlage") festgesetzt.

Zulässig sind im Sondergebiet ausschließlich Anlagen und Einrichtungen, die unmittelbar der Zweckbestimmung der Photovoltaikanlage (Erzeugung elektrische Energie) dienen. Entsprechende Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.  
Die Zulässigkeit der baulichen Nutzung endet mit der Einstellung des Anlagenbetriebes. Nach der endgültigen Nutzungsaufgabe sind die baulichen Anlagen vollständig (inkl. Kabel, Zaun, Fundamente etc.) rückzubauen und die Fläche ist wieder landwirtschaftlich zu bewirtschaften - vorbehaltlich der einschlägigen Vorschriften des Naturschutzrechtes (insb. § 30 BNatSchG/Art. 23 BayNatSchG, §§ 44 und 45 in Verb. mit § 67 BNatSchG).

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung im Sondergebiet beträgt:

Grundflächenzahl (GRZ):	0,5
max. Größe Grundfläche Gebäude (z.B. Trafostation, Speicher):	100 m <sup>2</sup>
Abstand Modulreihen:	mind. 3 m
Abstand Unterkante Modul zum Boden:	mind. 0,80 m
max. Höhe baulicher Anlagen (z.B. Module, Trafostation, Speicher) (über GOK = vorhandenes Gelände):	3,50 m

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bzw. Grundfläche für Gebäude ist nicht zulässig.

#### 1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gem. § 23 Abs. 1 BauNVO werden die mit baulichen Anlagen überbaubaren Grundstücksflächen über Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt.

#### 1.4 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Entlang der Kreisstraße TIR 2 ist ein 15 m breiter Streifen als Anbauverbotszone gem. BayStRWG freizuhalten.

#### 1.5 Verkehrsfläche (nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Notwendige Wege (z.B. Pflegewege) innerhalb des SO sind in unbefestigter Bauweise auszuführen (z.B. Schotterrasenweg, wassergebundene Decke, Wiesenweg).

#### 1.6 Versorgungsanlagen, Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Niederschlagswasser wird breittläufig über die belebte Bodenzone und auf dem Grundstück versickert, eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig.  
Der Fahrbahn und den Entwässerungsanlagen der Kreisstraße TIR 2 darf kein Regenwasser von befestigten Flächen zugeleitet werden.

#### 1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Von den Modulen darf keine störende Blendwirkung in Richtung der Wohnbebauung und der TIR 2 ausgehen.
- Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.
- Die von der Anlage ausgehenden Geräusche, wie tieffrequente vom Transformator abstrahlende Geräusche oder der Lärm, den Wartungsarbeiten verursachen, müssen bei nächstgelegenen Wohngebäuden die in der TA Lärm genannten Anforderungen erfüllen.

Bei Beschwerden über den Lärm, den der Betrieb der Anlage verursacht, kann die Gemeinde den Nachweis anhand von Immissionsmessungen nach TA Lärm und/oder DIN 45680 fordern. Die Ergebnisse dieser Messung sind spätestens innerhalb von zwei Monaten nach Aufforderung durch die Gemeinde vom Vorhabenträger kostenfrei vorzulegen.  
Lärmintensive Wartungsarbeiten, wie z.B. Mäharbeiten, sind nur werktags in der Zeit von 7.00 - 20.00 Uhr zulässig.

#### 1.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB)

Gem. Hinweisen des BayStMWVB zur "Bau- und landesplanerischen Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen" vom 10.12.2021 verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, eine Kompensation ist hierfür nicht erforderlich.

Für die Kompensation der Eingriffe in das Landschaftsbild werden am östlichen Rand des Flurstückes 656 Heckpflanzungen festgesetzt, um den Solarpark einzugrenzen und bestmöglich in die Landschaft einzubinden. Für die Pflanzungen sind gebietseigene Gehölze (vgl. Hinweis 3.6) zu verwenden. Die Verwendung gebietseigenen Pflanzunges ist gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen hat zeitlich mit der Errichtung der PV-Anlage zu erfolgen bzw. ist zeitgleich einzuleiten. Die Ausführung ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen, es hat ein Abnahmetermin zu erfolgen.

#### Artenschutz

Im Geltungsbereich sind Felderchen nachgewiesen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden in räumlicher Nähe zum Vorhaben vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) durchgeführt. Der genaue Umfang wird im weiteren Verfahrenslauf gem. dem erstellten Artenschutzfachbeitrag festgelegt. Die CEF-Maßnahme ist im Jahr vor Errichtung der PV-Anlage umzusetzen.

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

##### 2.1 Ausgestaltung Dächer und Module

Für Trafostationen sind grelle Farben zu vermeiden.  
Für die PV-Anlage ist die Verwendung blendarmer Module zwingend vorgeschrieben.

##### 2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind bis zu einer max. Fläche von 5 m<sup>2</sup> an der Einfriedung im Zufahrtsbereich möglich. Fahnenmasten und elektrische Wechselwerbeanlagen sind nicht zulässig.

##### 2.3 Grundwasser / Oberflächenwasser

Durch Baumaßnahmen und betriebliche Abläufe darf das Grundwasser nicht beeinträchtigt werden. Bei Antreffen oberflächennahen Grundwassers ist bei Gründung im Grundwasserbereich (gesättigte Zone, Grundwasserschwankungsbereich) auf verzinkte Profile zu verzichten. Es sind geeignete Materialien (z.B. unverzinkter Stahl, Edelstahl, Aluminium) zu wählen, um eine Auswaschung von Schwermetallen ins Grundwasser zu vermeiden. Farbanstriche oder -beschichtungen an den Rammprofilen sind nicht zulässig. Die Pflege der Modulflächen hat ohne Einsatz von chemischen Reinigungsmitteln zu erfolgen.

Das wild abfließende Wasser darf gem. § 37 WHG keine Benachteiligung umliegender Grundstücke herbeiführen.

##### 2.4 Abgrabungen und Auffüllungen

Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Herstellung von ebenen Flächen sind bis max. 0,50 m Höhe über vorhandenem Geländeneiveau zulässig, soweit sie aus technischen Gründen für die Aufstellung der technischen Anlagen (z.B. Solarmodule) notwendig sind. Stützmauern sind unzulässig.

##### 2.5 Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen

Die nicht überbauten (d.h. auch die mit PV-Modulen überstellten) Grundstücksflächen im Sondergebiet sind als extensives arten- und biodiversreiches Grünland zu entwickeln. Die Begrünung hat dabei ausschließlich über gebietseigenes Saatgut (Ursprungsgebiet 19 = Bayerischer und Oberpfälzer Wald) bzw. über lokal gewonnenes Mähgut von geeigneten Spenderflächen zu erfolgen. Die Verwendung gebietseigenen Saatgutes ist gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen. Das hergestellte Grünland ist extensiv zu pflegen (1-2x Mahd/Jahr, Schnitthöhe 10 cm, Abfuhr Mähgut, Verzicht auf Mulchen, Dünger und Pflanzenschutzmittel).

##### 2.6 Einfriednungen

Die Photovoltaikanlage ist einzufrieden. Die Einfriedung hat sich dem Geländeverlauf anzupassen und ist ohne Sockel bis zu einer Höhe von max. 2,50 m auszuführen. Die Verwendung von Maschendraht oder Stahlgittermatten ist möglich. Im Bereich der Leitungsschutzzone sind die Zaunelemente zu erden bzw. isolierende oder nicht-leitende Werkstoffe zu verwenden. Um Kleintieren das Queren der Anlage zu ermöglichen, ist zwischen vorhandenem Gelände und Zaununterkante eine Lücke von 15 cm zu belassen.

### 3. Textliche Hinweise

#### 3.1 Rechtsvorschriften

Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der Verwaltung der VG Wiesau, Marktplatz 1, 95676 Wiesau zu den allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

### 3.2 Bodenschutz - Schutz des Oberbodens

Versiegelte Flächen sind gem. § 1a Abs. 2 BauGB auf ein Minimum zu beschränken.  
Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der belebte Oberboden so zu schützen, dass seine ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Er ist hierzu in seiner ganzen Dicke abzuheben und in max. 2 m hohen Mieten zwischenzulagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Der Oberboden ist vor Vermineralung und Verdüsung zu schützen, auch sonstige Beeinträchtigungen wie Verdichtung oder Verureinigung sind zu vermeiden. Auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird ausdrücklich hingewiesen. Die Normen DIN 18915 und DIN 19731 sind zu beachten.

Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig. Bodenaustub ist auf den Grundstücken flächig zu verteilen. Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.

#### 3.3 Alltlasten

Soweit bei Baumaßnahmen (Aushubarbeiten) organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine Alltlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Tirschenreuth und das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu benachrichtigen (Meldepflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KWVG) sind zu beachten. Die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schädlichkeit verwendeten Auffüllmaterials müssen nachgewiesen werden können. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

#### 3.4 Dränsysteme und Flurwege

Vorhandene Dränsysteme sind bei der Ausführung zu beachten bzw. wenn erforderlich wiederherzustellen. Es darf zu keinen Abflussverschärfungen kommen.  
Zufahrten zu angrenzenden (landwirtschaftlichen) Flächen dürfen durch die PV-Anlage nicht eingeschränkt oder beeinträchtigt werden. Im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der PV-Anlage entstehende Schäden an Flurwegen sind durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen.

#### 3.5 Schutzabstände Pflanzungen

Bei der Pflanzung von Gehölzen ist der jeweilige Regelabstand zu den unterschiedlichen Leitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Bei der Neuverlegung von Versorgungsleitungen ist zu geplanten Gehölzen der jeweilige Regelabstand einzuhalten. Sollte dieser unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger vorzusehen.

Der Abstand und die Art der Bepflanzung zu angrenzenden Grundstücken ist so zu bemessen, dass eine Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke durch Überwuchs, Schattenwurf und Bewurzelung ausgeschlossen ist.

#### 3.6 Geeignete Gehölze für Heckenpflanzungen (Pflanzliste)

Für die Gehölzpflanzungen auf den Kompensationsflächen sind Nadelgehölze unzulässig, es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Laubbarten zu verwenden. Auf die Pflanzung von Bäumen ist gem. RPS (2009) entlang der TIR 2 zu verzichten. Nähere Angaben hierzu sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. Gem. § 40 BNatSchG ist die Verwendung gebietseigener Gehölze (Vorkommensgebiet "3 - Südostdeutsches Hügel- und Bergland") in der freien Landschaft zwingend.

Geeignete Arten für die Heckenpflanzungen sind u.a.:

Eingriff. Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> )	Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )
Zweigriff. Weißdorn ( <i>Crataegus laevigata</i> )	Heckenrose ( <i>Rosa corymbifera</i> )
Gew. Pfaffenhütchen ( <i>Euonymus europaeus</i> )	Weinrose ( <i>Rosa rubiginosa</i> )
Gew. Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )	Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )
Rote Heckenkirsche ( <i>Lonicera xylosteum</i> )	Gew. Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )
Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )	Wolliger Schneeball ( <i>Viburnum lantana</i> )
Kreuzdorn ( <i>Rhamnus cathartica</i> )	

#### 3.7 Duldungspflichten

- Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbausträger der Kreisstraße wegen Lärm und anderen von der Verkehrsfläche ausgehenden Immissionen kann nicht geltend gemacht werden.
- Für eine Beschädigung der Solarmodule durch evtl. von den Leiterseilen herunterfallende Eis- und Schneelasten oder Vogelkot übernimmt die Bayerwerk Netz GmbH keine Haftung.
- Schattenwurf durch Masten und Leitungen sind vom Betreiber der PV-Anlage hinzunehmen. Dies gilt auch bei einer Anpassung/Erneuerung der Masten mit ggf. Änderung der Höhe oder Grundabmessungen.
- Bei der Bewirtschaftung der an den Planungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen im Rahmen der guten fachlichen Praxis können Emissionen (Lärm, Geruch, Staub) auftreten, welche hinzunehmen sind. Auch im Falle von Schäden an den Solarmodulen können keine Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.

#### 3.8 Denkmalschutz

Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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. Nimm 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.

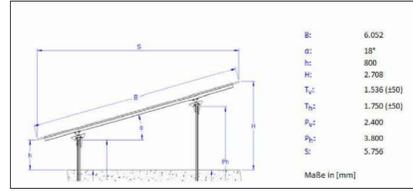
Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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 freibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### 3.9 Bergbauliche Relikte

Sollten bei den Bauarbeiten altbergaubliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Schemaschnitte Solarmodul (Quelle: ENMAG Verwaltungs GmbH)



#### Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert auf den Rechtsgrundlagen und Gesetzen in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

### VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 12.12.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TOB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TOB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
- Der Marktgemeinderat Falkenberg hat am ..... den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Markt Falkenberg, den .....

.....  
Matthias Grundler  
Erster Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Wiesau zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Falkenberg, den .....

.....  
Matthias Grundler  
Erster Bürgermeister

PROJEKT:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Freiflächen- Photovoltaikanlage  
„Sonnenpark Falkenberg-Thann“**  
Flurstücke: 656, 681 Gmk. Lengelfeld b. Tirschenreuth (Gde. Falkenberg)

AUFTRAGGEBER /  
BAUHERR:

**ENMAG Verwaltungs GmbH**  
Gabelsbergerstraße 5  
92637 Weiden

PLANINHALT:

**Vorentwurf**

PLAN-NR.:

**214-24/02**

MASSTAB:

**1 : 2.000**

DATUM:

**09.07.2024**

GEANDERT:

BEARBEITER:

**Trepesch Christopher**  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt ByAK, BDLA  
  
**Hiller Beate**  
Dipl. Ing. Landschaftsplanung, Landschaftsarchitektin ByAK

**TREPESCH**  
landschaftsarchitektur

Tel.: 09621/973963  
Fax: 09621/91677- 00  
mobil: 0160/96232158  
E-Mail: christopher@trepesch.info