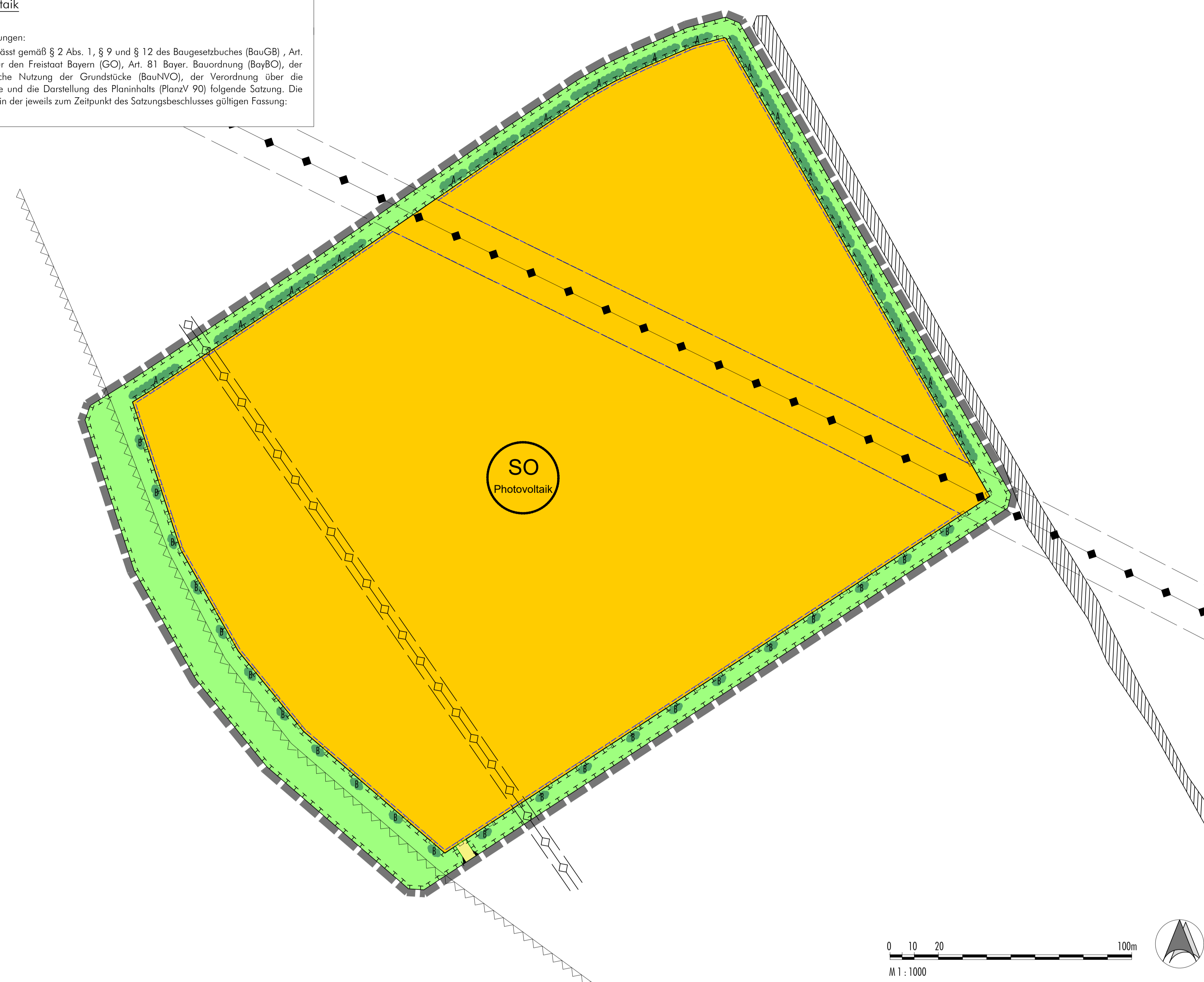


Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan  
 'WA02 Solarpark Wasmuthhausen 01'  
 Sondergebiet Photovoltaik

Planungsrechtliche Voraussetzungen:  
 Der Markt Maroldsweisach erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV 90) folgende Satzung. Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

**A. Planzeichnung**



**B. Festsetzungen**

- Grenzen**
  - 1.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans
  - 1.2 Baugrenze Fläche für Photovoltaikmodule und Gebäude  
Die Errichtung der Einfriedungen ist entsprechen der Darstellung in der Planzeichnung auch außerhalb der Baugrenzen gestattet.
- Art der baulichen Nutzung**
  - 2.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)  
Auf dem Grundstücken Fl.-Nr. 229, 231, 232 Gmkg. Wasmuthhausen.  
Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen.
  - 2.2 Die Art der Nutzung für Photovoltaik wird gem. § 9 Abs. 2 BauGB zeitlich befristet: bis 31.12.2055 ist die Anlage wieder zurückzubauen.  
Bis Ablauf dieser Frist sind die Flächen in ihren Urzustand zurückzusetzen. Anlagen und Gebäude sind abzubauen. Als Folgenutzung gilt wieder - entsprechend dem Ausgangszustand vor dieser Sondernutzung - die planungsrechtliche Situation als landwirtschaftliche Nutzfläche.  
Entsprechendes gilt, falls die Nutzung der Photovoltaikanlage zu einem früheren Zeitpunkt entfallen sollte.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 3.1 Die Versiegelung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Die Modulfläche sind mit Rammfundamenten aus Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsorientierte Fundamente (Punkt- oder Streifenfundamente) eingesetzt werden.  
Zusätzlich sind sechs Gebäude für Trafo- und Wechselrichter und ähnliche Technik sowie ein Gebäude für Pflegeutensilien mit einer Grundfläche von je maximal 4,0 x 3,5 m und einer Wandhöhe von maximal 3 m zulässig.
  - 3.2 Max. Höhe der Module einschl. Tragekonstruktion: 3,00 m.
- Gestaltung baulicher Anlagen**
  - 4.1 Für das Trafo- und Wechselrichtergebäude werden Flachdächer festgesetzt. Dachendeckungen in Metall sind nur in matter und beschichteter Ausführung zulässig. Als Farbe ist naturrot, rotbraun oder braun zu wählen. Alternativ ist eine extensive Dachbegrünung zulässig. Die Gebäude sind einzugrünen und/oder zu beranken. Gebäude für Pflegeutensilien werden mit Holz ausgeführt. Zulässig ist hier auch ein Satteldach. Durchbrüche, Lüftungöffnungen und dergleichen müssen siedlungsabgewandt angeordnet werden.
- Örtliche Verkehrsflächen**
  - 5.1 Die Grundstückszufahrten sind in den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen bis zu einer Breite von 5 m zulässig
- Einfriedungen**
  - 6.1 Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 2,20 m über der bestehenden natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten. Durchgehende Betonsockel sind unzulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfosten erlaubt. Die Unterkante des Zaunes ist entsprechend der Geländetopographie mindestens 20 cm über dem Boden auszuführen.

- Geländeoberfläche/Grundwasserschutz**
  - 7.1 Das natürliche Geländeneiveau darf maximal um 0,50 m abgegraben oder aufgeschüttet werden. Stützmauern sind unzulässig. Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Z-O-Material entsprechend den Vorgaben der LAGA) bzw. dem Ausbuhmaterial des Planungsbereichs erfolgen.
  - 7.2 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sickerfähiger Ausführung (Schotterrasen) herzustellen, so dass das Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann. Für stärker befahrene Abschnitte der Sondergebietszufahrt können für Bodenbefestigungen auch Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster verwendet werden.
  - 7.3 Das von den Modulen abfließende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig.
  - 7.4 Zur Vermeidung von Bodenverdichtung darf eine Befahrung des Ackerbodens zur Errichtung der Anlage nur bei ausreichend trockenen Bodenverhältnissen erfolgen.
  - 7.5 Die Reinigung der Paneele hat ohne den Einsatz von chemischen Reinigungsmitteln zu erfolgen.

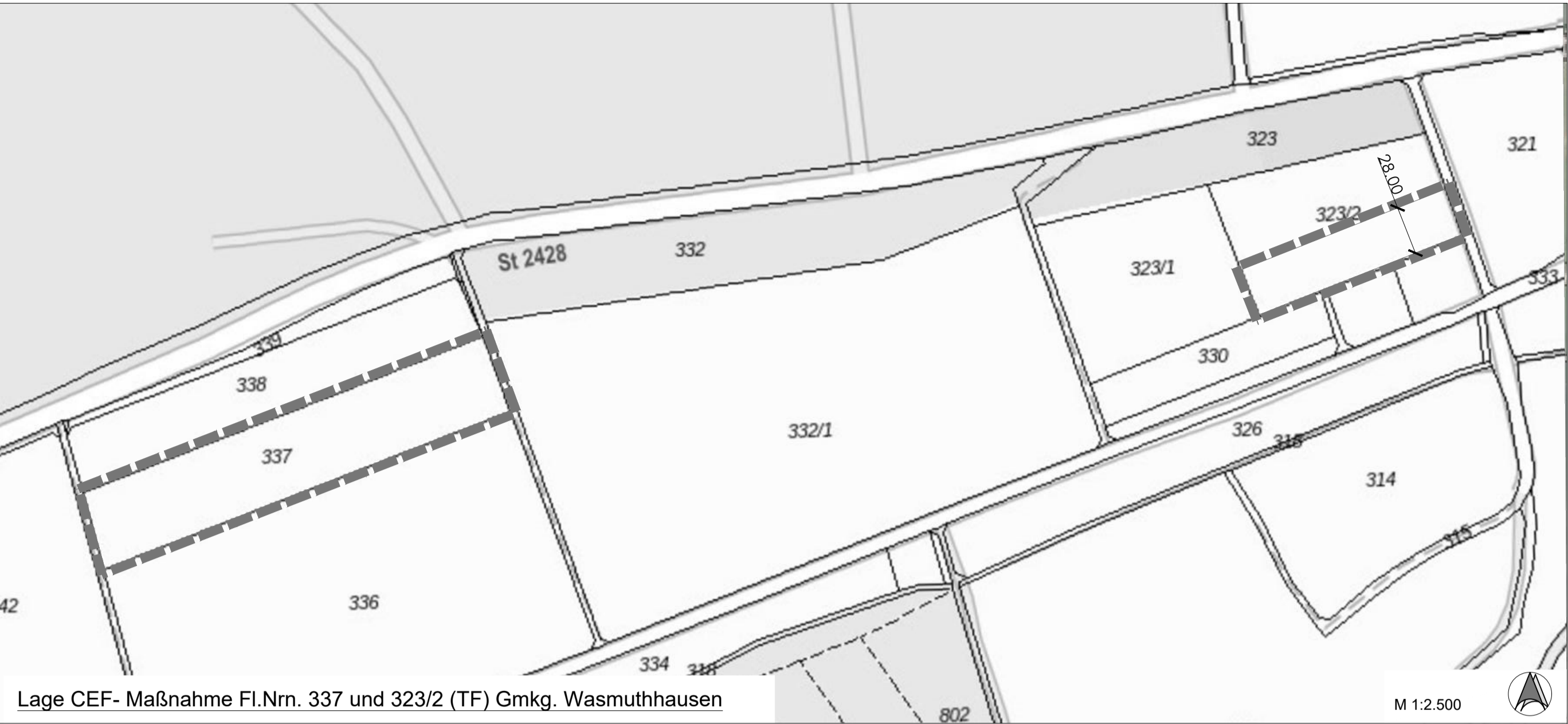
- Landschaftspflege/Grünordnung**
  - 8.1 Ökologische Ausgleichsfläche: Der Ausgleichsbedarf wurde gemäß des Leitfadens 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ergänze Fassung', 2003 in Verbindung mit dem Schreiben des Bayerisches StMI zu Freiflächen-Photovoltaikanlagen von 19.11.2009 ermittelt.  
Der notwendige Ausgleich wird auf internen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erbracht. Näheres ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Umweltbericht zu entnehmen.
  - 8.2 Blächeneingrünung mit Heckenpflanzung bzw. vereinzelt Sträuchern: Die interne Ausgleichsflächen und die sonstigen Randbereiche der Anlage sind in mit dem Kennzeichen "A" dargestellten Bereichen mit einer mind. 2,20 m hohen Hecke aus heimischen Sträuchern zu versehen. In den mit "B" gekennzeichneten Bereichen sind vereinzelt Stauchpflanzungen (Abstand mindestens 15 m) anzulegen.  
Die Anlage der Eingrünung ist mit der Errichtung der Anlage, spätestens bei Beginn der darauf folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Angaben zu den zu verwendenden Gehölze, Qualitäten und Pflanzabständen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.  
Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflanzen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.  
Die Fertigstellung ist bei der Unteren Naturschutzbehörde zu melden und ein Abnahmetermin ist zu vereinbaren. Die Kopien der Lieferscheine der Bepflanzung sowie die Autochthonitätsnachweise sind an die UNB zu übermitteln.
  - 8.3 Pflege innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage  
Die Sondergebietsfläche ist als Grünland zu entwickeln. Der Aufwuchs ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzufahren. Etwas drei Viertel der Fläche wird zweischürig (erster Schnitt ab 15. Juni, zweiter Schnitt ab 15. August) gemäht, das verbleibende Viertel einschürig (ab 15. August). Die Verteilung der ein- bzw. zweischürigen Teilflächen ist jährlich wechselnd anzuordnen. Alternativ ist eine Beweidung zulässig. Auf eine Mulchung der Flächen ist zu verzichten.  
Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen. Aufkommende Neophyten (Indisches Springkraut, Herkulesstaude, Kanadische Goldrute, Japanischer Krötenich) sind auf der gesamten Fläche frühzeitig zu beseitigen

- Verwendung von Regio - Saatgut**  
Bei der Ansaat der Grünlandflächen und der Ausgleichsfläche ist Regio - Saatgut mit einem Kräuteranteil von 30 % zu verwenden.
- Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotsbeständen/ CEF-Maßnahmen.**  
Maßnahmen zur Vermeidung:  
- Vergärung der Bodenbrüter vor und während der Bauphase bei Baustopps (in den Monaten März bis Juni), damit die Vögel den Bereich der Baulfläche nicht als Brutrevier besiedeln, ist zwingend nötig. Hierfür müssen ca. 2 m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten Absperribändern von ca. 1-2 m Länge innerhalb der einflurrelevanten Fläche aufgestellt werden. Die Stangen müssen in regelmäßigen Abständen von etwa 25 m aufgestellt werden.  
Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen):  
- Anlage einer Kombination aus Blühfläche und Ackerbrache im Verhältnis 50:50  
- Es ist mit Regio Saatgut in reduzierter Saatdichte (50-70% der regulären Menge) einzusäen. Rohbodenstandorten müssen erhalten bleiben. Die Streifen haben eine Mindestbreite von 10 m. Die Bodenbearbeitung und Pflege der Streifen darf lediglich im Zeitraum zwischen 1.9. und 15.03 erfolgen. Der Blühstreifen ist alle 2 Jahre zu mähen. Das Mähgut ist abzuführen. Der Brachestreifen ist spätestens alle 3 Jahre umzubrechen.  
- Die Maßnahmen erfolgen auf den folgenden Flurstücken:  

Flurstück	Gemarkung	Größe in ha
337	Wasmuthhausen	1,14
323/2 (TF)	Wasmuthhausen	0,35

 Ein Wechsel des Standort ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.
- jährliche Überwachung der Pflegemaßnahmen:**  
Die Ergebnisse der festgelegten jährlichen Überwachung der Pflegemaßnahmen ist der unteren Naturschutzbehörde in einem kurzen Bericht in Text und Bild spätestens alle 3 Jahre zu übermitteln.

- Immissionsschutz**
  - 9.1 Von den Modulen darf keine störende Blendwirkung ausgehen. Verkettete Teilnehmer dürfen durch die Module nicht geblendet werden. Sollte sich nach Inbetriebnahme der Anlage eine Blendwirkung herausstellen, ist eine Abschirmung anzubringen. Diese kann entweder in Form von entsprechend dimensionierten Gehölzpflanzungen oder baulichen Maßnahmen am Zaun ausgeführt werden. Der Zaun darf dafür in notwendigem Maße am Ort der Blendchutzmaßnahme erhöht werden.
  - 9.2 Die von der Anlage ausgehenden Geräusche, wie tieffrequente vom Transformator abstrahlende Geräusche, oder der Lärm, den die Wartungsarbeiten verursachen, müssen bei nächstgelegenen Wohngebäuden die in der TA Lärm genannten Anforderungen erfüllen. Insbesondere müssen die Beurteilungspegel des Anlagenlärms nachstehend genannte Immissionswerte um jeweils 6 dB(A) unterschreiten. Folgende Immissionsrichtwerte gelten für die Immissionsorte:  
 tags (6:00 - 22:00 Uhr): 60 dB(A) für MD / 55 dB(A) für WA und  
 nachts (22:00 - 6:00 Uhr): 45 dB(A) für MD / 40 dB (A) für WA  
 Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Richtwert tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.  
 Für tieffrequente Geräusche sind die Anforderungen der DIN 45680 maßgeblich. Bei Beschwerden über den Lärm, den der Betrieb der Anlage verursacht, kann die Gemeinde den Nachweis anhand von Immissionsmessungen nach TA Lärm und/oder der DIN 45680 fordern. Die Ergebnisse dieser Messung sind spätestens innerhalb von zwei Monaten nach Aufforderung durch den Markt vom Vorhabensträger kostenfrei vorzulegen.



- Lärmintensive Wartungsarbeiten, wie z.B. Mäharbeiten, sind nur werktags tagsüber, in der Zeit von 6:00 - 22:00 Uhr zulässig.
- 9.3 Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.
- Werbeanlagen**  
10.1 Ein Werbeschild < 3 m² ist an der Einfriedung im Zufahrtbereich zulässig.
  - Erschließung**  
11.1 Einfahrtbereiche des SO-Gebiets
  - Telekommunikationslinien**  
Zwischen den Erdungsanlagen der Freiflächenphotovoltaikanlage und Telekommunikationsleitungen ist ein Abstand von mind. 15 m sicherzustellen.
  - Vorhaben- und Erschließungsplan/Durchführungsvertrag**  
Entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.  
Entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

- Verfahrensvermerke**
  - Der Markt hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der vom Markt am ..... gebilligten Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der vom Markt am ..... gebilligten Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
  - Der Markt Maroldsweisach hat mit Beschluss des Marktrats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

- C. Hinweise/ nachrichtliche Übernahme**
- Hinweise**
- Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an Flurwegen entstehen sind diese Schäden durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen.
  - Sollten bei den Bauarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder eine Alllast bekannt werden, sind unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt Haßberge zu informieren.
  - Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 8 DSchG)
  - Im Umgriff des Plangebietes treten landwirtschaftliche Emissionen auf. Darunter fällt auch die unvermeidbare Staubentwicklung bei der Bodenbearbeitung landwirtschaftlicher Flächen. Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist weiterhin uneingeschränkt möglich. Der Betreiber des Solarparks hat diese Emissionen hinzunehmen und hat selbst für die ggfs. erforderliche Reinigung seiner Solarmodule aufzukommen.
  - Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und Hilfsmittel, Be- und Entladevorgänge im Leistungsbereich (Schutzzone), sowie Grabungen in Mastbereichen sind nur nach Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH zulässig. Die Standsicherheit und die Zufahrt mit einem 7,5 to-LKW oder Autokran, zu den Maststandorten müssen zu jeder Zeit gewährleistet sein. Die Verhaltensweisen zur Verhütung von Unfällen in der Nähe von 20 kV-Freileitungen sind unbedingt zu beachten. Diese sollen den beauftragten Firmen vor Baubeginn diese ausgehändigt werden. Um nicht die geforderten Abstände gemäß DIN VDE 0105 zu unterschreiten sind Kranarbeiten und Maschineneinsätze in der Schutzzone zu unterlassen. Bei Nichtbeachtung besteht Lebensgefahr. Ist dies nicht möglich, muss das Kundencenter über die allgemeine Telefonnummer der Bayernwerk Netz GmbH. (Tel.: 0941-28 00 33 11) so rechtzeitig verständigt werden, dass eine Abschaltung der Leitung vorgenommen werden kann. Eine längere Abschaltung ist aus versorgungstechnischen Gründen nicht möglich.
  - Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BbodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen

- Hinweise durch Planzeichen:**
- 20-kV-Freileitung (Lage der Versorgungsleitungen nur nachrichtliche Übernahme, Lagegenauigkeit ist nicht garantiert)
  - Anbauverbotszone Staatsstraße
  - kartiertes Biotop Nr. 5730-0007 "Heckenkomplex um Wasmuthhausen"
  - Wasserleitung  
Ein Schutzstreifen von 3, 00 m beiderseits der Leitungsschse ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.  
Lage der Versorgungsleitungen ist nur nachrichtliche Übernahme. Für die Richtigkeit der eingetragenen Leitungstrasse wird keine Gewähr übernommen. Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungsschse im Gelände.

- Maroldsweisach, den .....
- Bürgermeister Wolfram Thein
7. Ausgefertigt
- Maroldsweisach, den .....
- Bürgermeister Wolfram Thein
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung 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 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
- Maroldsweisach, den .....
- Bürgermeister Wolfram Thein

- E. Begründung** siehe Textteil
- F. Umweltbericht** siehe Textteil

**Markt Maroldsweisach**  
 Hauptstraße 24, 96126 Maroldsweisach  
 Landkreis Haßberge

vorhabenbezogener  
 Bebauungs- und Grünordnungsplan

"WA02 Solarpark Wasmuthhausen 01"

Vorentwurf: 15.10.2021  
 Entwurf: 04.04.2022  
 Entlassung:

Planung:  
**NEIDL + NEIDL** Landschaftsarchitekten und Stadtplaner **Partnerschaft mbB**

Doblesstraße 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg Tel. 09661 / 1047-0, Fax: 09661 / 1047-8 info@neidl.de www.neidl.de