Die Kartengrundlage entspricht dem amtlichen Kataster mit Stand vom 24. August 2023
(C) Bayerische Vermessungsverwaltung

Festsetzungen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 184), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. S. 1802) sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. 1998, S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674).

Die Planurkunde des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zugleich auch der Vorhaben- und Erschließungsplan.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1. Sondergebiet für Photovoltaik-Anlagen

SO

Zulässig sind Anlagen zur Erzeugung und Speicherung von elektrischer Energie aus Sonnenlicht sowie alle dafür erforderlichen Gebäude und baulichen Anlagen, Einfriedungen, Kabel, Wege, Überwachungseinrichtungen (z.B. Masten) und Brandschutzeinrichtungen.
Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
Die Wiesenflächen unter und zwischen den Modulreihen sind zu mähen oder extensiv zu beweiden. Zufütterung ist nicht zulässig. Nach- oder Weidepflege von Weideresten ist möglich, wobei Altgrasstreifen oder –flächen zwischen 10 und maximal 20 % der Fläche zu belassen sind.

1.1.2. Grundfläche

GR 100m²

Die maximal zulässige Grundfläche für Gebäude beträgt 100 m² (GR 100m²), wobei Einzelgebäude eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten dürfen.

1.1.3. Höhe baulicher Anlagen

GOK≤3,5m
OK≤3,5m

Die Höhe von Gebäuden darf maximal 3,50 Meter über dem bestehenden Gelände betragen (GOK≤3,50m).
Die Höhe freistehender Solarmodule darf maximal 3,50 Meter betragen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der Solarmodule (OK≤3,50m).

1.2. überbaubare und nicht überbaubare Grundstückflächen, Stellung der baulichen Anlagen

1.2.1. Baugrenze

Bauliche Anlagen, Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.

1.2.2. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) von 0,4 H, mindestens jedoch drei Meter, sind einzuhalten.

1.3. Verkehrsflächen

1.3.1. Straßenverkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung der Freiflächenanlage muss über bereits vorhandene oder noch zu erschließende Straßen oder Wege erfolgen.

1.3.2. Straßenbegrenzungslinie

1.3.3. Zufahrt

1.4. Versorgungs- und Abwasserleitungen

Alle für das Gebiet erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu erstellen. Oberflächenwasser darf auch in offenen Gräben abgeführt werden.

1.5. Wasserflächen

bestehender Teich

1.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Biotop-Nr. 5735-0023-001
Hochstaudenbestand südwestlich Wahl

Pflanzgebot für Sträucher

Zum Erhalt der Eignung als Lebensraum für in Wiesen und Äckern brütende Vogelarten sind die Ackerflächen unter und zwischen den Modulreihen und die Grünflächen außerhalb der Anlage in extensiv genutztes Weideland umzuwandeln. Entwicklungsziel ist eine arten- und kräuterreiche Magerwiese; die Entwicklungsdauer wird mit 20 Jahren angesetzt. Es ist standortgerechtes, autochthones Saatgut mit hohem Kräuteranteil (8 %) zu verwenden. Im Vorfeld ist möglichst eine Ausmagerung durch Mahd und Beerntung mit Abtransport vorzusehen.

Für diese Flächen ist folgende Nutzung vorzusehen: Entwicklung des Grünlandes: Angepasste, extensive Mahd mit Schnittzeitpunkt zwischen Mitte und Ende Juni (15. bis 30. Juni). Alternativ ist auch eine Beweidung mit Schafen möglich, aber nicht vor dem 1. Juni. Die Besatzdichte ist auf die Beweidungszeiträume abzustimmen.
Auf der Fläche könnten Feldlerchen brüten. Die Bauphase ist demnach in einem Zeitraum außerhalb der Brutzeit (Mitte März bis Mitte August) zu wählen. Alternativ kann durch Anlage einer Schwarzbrache, welche im gesamten Brutzeitraum immer wieder gepflügt wird, eine Vergrämung durchgeführt werden.

Die Grünflächen entlang der Anlage sind gemäß den Planeintragungen zu bepflanzen. Es müssen mindestens 50 % der vorgesehenen Zaunlänge bepflanzt werden. Es sind zu gleichen Teilen Hasel (Corylus avellana), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Traubenholunder (Sambucus racemosa), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus) zu pflanzen. Pro Pflanze ist eine Fläche von 1,50 x 1,00 Meter vorzusehen. Es sind Jungpflanzen mit einer Höhe von mindestens 60 cm zu verwenden. Die Hecken sind in einer Breite von fünf Metern mit mindestens zweireihiger Pflanzung anzulegen. Die Pflanzungen sind gegen Wildverbiss einzuzäunen.

Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel im gesamten Planungsgebiet ist nicht zulässig.

1.7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Gestaltungsfestsetzungen für Betriebsgebäude

Betriebsgebäude (Trafostation und ähnliche technische bauliche Anlagen) sind mit Flachdächern oder flach geneigten Satteldächern zu errichten, wobei die Gebäudeoberkante (GOK) nicht höher als 3,50 Meter über dem anstehenden Gelände liegen darf. Als Dacheindeckung sind Natur- oder Kunstschiefer, Titanzink- oder Aluminiumbleche sowie Photovoltaik-Module zulässig. Fassadenflächen sollten mit Holz verkleidet werden.

2.2. Oberflächengestaltung der Solarmodule

Die Solarmodule sind in ihrer Oberfläche und Ausrichtung so zu gestalten, dass keine Blendwirkung hervorgerufen wird.

2.3. Einfriedungen

Wird eine Grundstückseinfriedung vorgenommen, so ist sie als Metallgitter- oder Maschendrahtzaun auszuführen; die Zäune sind ohne zusätzlichen Sockel auszuführen. Die Einfriedung ist so zu gestalten, dass sie für kleine Säugetiere passierbar ist. Die Höhe der Einfriedung darf 2,50 Meter nicht überschreiten, die Zaununterkante muss im Mittel 20 cm über dem Gelände liegen.
Entlang der Straße nach Rützenreuth ist die Einfriedung mindestens sechs Meter hinter die Grenze des Straßengrundstücks zurückzusetzen.

3. Weitere Planeintragungen

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	SO	GR 100m²	Grundfläche
Höhe baulicher Anlagen	GOK≤3,5m	OK≤3,5m	Moduloberkante

Flurstücksnummern — **257**

vorhandene Grundstücksgrenzen

Gehölzbestand außerhalb des Planungsgebiets

Höhenlinien — 630,00

4. Hinweise

4.1. Altlasten

Auf die Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen. Sollten im Zuge der Erdarbeiten Ablagerungen oder verunreinigter Boden zutage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die zuständigen Behörden (Landratsamt, Wasserwirtschaftsamt) zu verständigen.

4.2. Arbeiten in der Nähe elektrischer Anlagen

Erdkabel liegen im allgemeinen in Tiefen von 60 cm bis 1,50 Meter. Geringere Lagetiefen sind aber bei Kreuzungen mit anderen Anlagen oder infolge nachträglicher Straßenumbauten und Erdabtragungen nicht auszuschließen. Die Kabel können in Kunststoff- oder Betonrohren bzw. Formstücken verlegt sein. Sie können mit Ziegelsteinen oder Kunststoffplatten (gelb) abgedeckt und durch ein Trassenwarnband gekennzeichnet sein. Rohre, Abdeckungen und das Trassenwarnband schützen des Kabel jedoch nicht gegen mechanische Beschädigung. Sie sollen lediglich auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen. Diese Warneinrichtungen können auch fehlen. Vor Beginn der Schachtarbeiten ist grundsätzlich beim zuständigen Energieversorger zu erfragen, ob in der Nähe der Arbeitsstelle Kabel der Elektrizitätsversorgung verlegt sind. Jedes unbeabsichtigte Freilegen oder Beschädigen von Kabeln ist sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind an einer solchen Stelle bis zum Eintreffen eines Beauftragten des Energieversorgers sofort einzustellen.

4.3. Denkmalschutz

Im Umfeld der Planung sind keine archäologische Bodendenkmäler bekannt. Dennoch ist jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen. Diese genießen den Schutz des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG), besonders Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 bis 4 DSchG. Im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern ist der Finder verpflichtet, diese bis zum Ablauf einer Woche nach der unverzüglichen Anzeige bei der Archäologischen Außenstelle Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Telefon 0951/40950, Telefax 0951/409530, unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2, Art. 10 Abs. 2 DSchG). Weitere Erdarbeiten bedürfen der Erlaubnis (Art. 7 Abs. 1 DSchG), die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

5. Verfahrensvermerke

5.1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Helmbrechts beschloss in seiner Sitzung vom 15. Juni 2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 116 „Solarpark Enchenreuth West“. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

5.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 116 „Solarpark Enchenreuth West“ wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Planunterlagen in der Fassung vom 30. November 2023 konnten in der Zeit vom 11. Dezember 2023 bis 19. Januar 2024 im Rathaus der Stadt Helmbrechts eingesehen werden. Die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Stadtrat behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail vom 7. Dezember 2023 in der Zeit vom 11. Dezember 2023 bis 19. Januar 2024 an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 116 „Solarpark Enchenreuth West“ beteiligt und angehört. Die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Stadtrat behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 116 „Solarpark Enchenreuth West“ in der Fassung vom 21. März 2024 wurde mit der Begründung aufgrund des Beschlusses des Stadtrates vom 21. März 2024. nach ortsüblicher Bekanntmachung im Rathaus der Stadt Helmbrechts vom 15. April bis 17. Mai 2024 mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit konnten die Unterlagen auf der Internetseite der Stadt eingesehen werden. Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail vom 12. April 2024 in der Zeit vom 15. April bis 17. Mai 2024 an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 116 „Solarpark Enchenreuth West“ beteiligt und angehört. Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.6. Satzungsbeschluss

Die Stadt Helmbrechts hat mit Beschluss des Stadtrates vom 15. Mai 2025 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 116 „Solarpark Enchenreuth-West“ in der Fassung vom 25. Juli 2024 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:
Helmbrechts, im Mai 2025

Stadt Helmbrechts
Stefan Pöhlmann
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

5.7. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 17.09.2024 ortsüblich bekannt gemacht; dabei wurde darauf hingewiesen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus der Stadt Helmbrechts ab sofort eingesehen werden kann. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 116 „Solarpark Enchenreuth West“ ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Helmbrechts geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

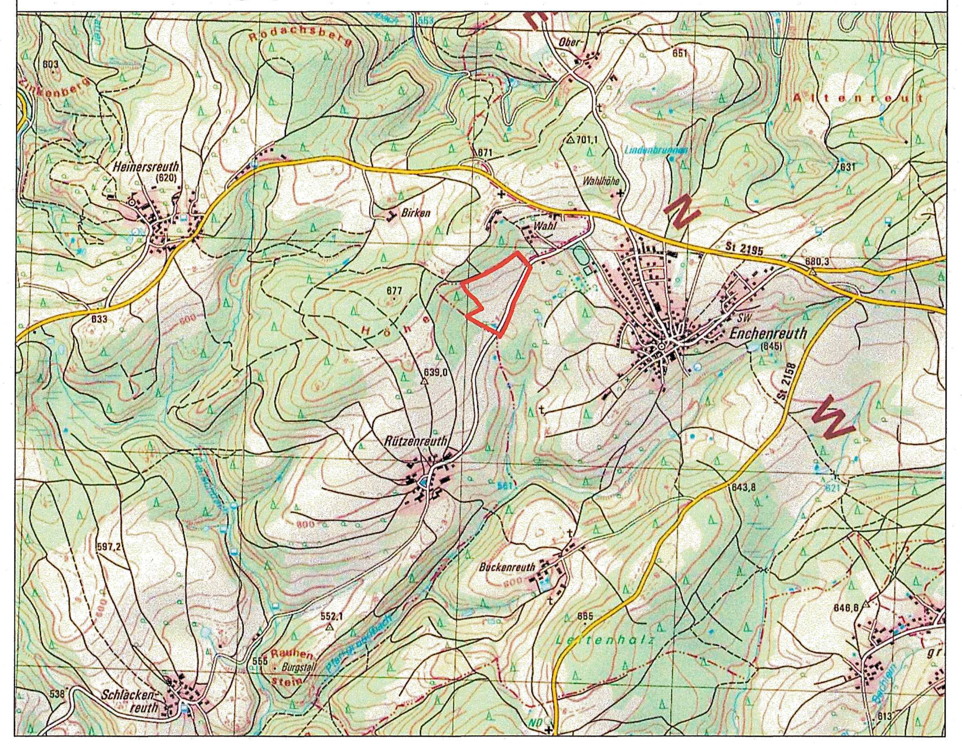
Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Helmbrechts, 17. Sep. 2024

Stadt Helmbrechts
Stefan Pöhlmann
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

Übersichtslageplan M:1/25.000



Stadt Helmbrechts

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 116 für das Sondergebiet "Solarpark Enchenreuth West", Stadt Helmbrechts/Buß Solar GmbH Borken

Stadt Helmbrechts
1. Bürgermeister

Stadtbauamt Helmbrechts
Stadtbaumeister

Proj.-Nr. und Bauvorhaben:	1.47.151
Planungsstand:	15. Mai 2025 ENDFASSUNG
Maßstab:	1:1.000
Entwurfsverfasser:	ivs gmbh ingenieurbüro für bauwesen, beratende ingenieure, Am Kehlgraben 76 - 96317 Kronach, Tel. (09261) 6062-0 - Fax (09261) 6062-60, e-mail: info@ivs-kronach.de - http:\\www.ivs-kronach.de
bearb. / gez.:	kö / kö
Ort, Datum:	Kronach, im März 2025

Dipl. Geogr. Norbert Köhler

card_1 Version10.013 Druckdatum:08.04.2025
1.47.151/8BPLAN.PLT/8BPLAN/113,5cm/59,4cm/0,674m²/08.04.2025