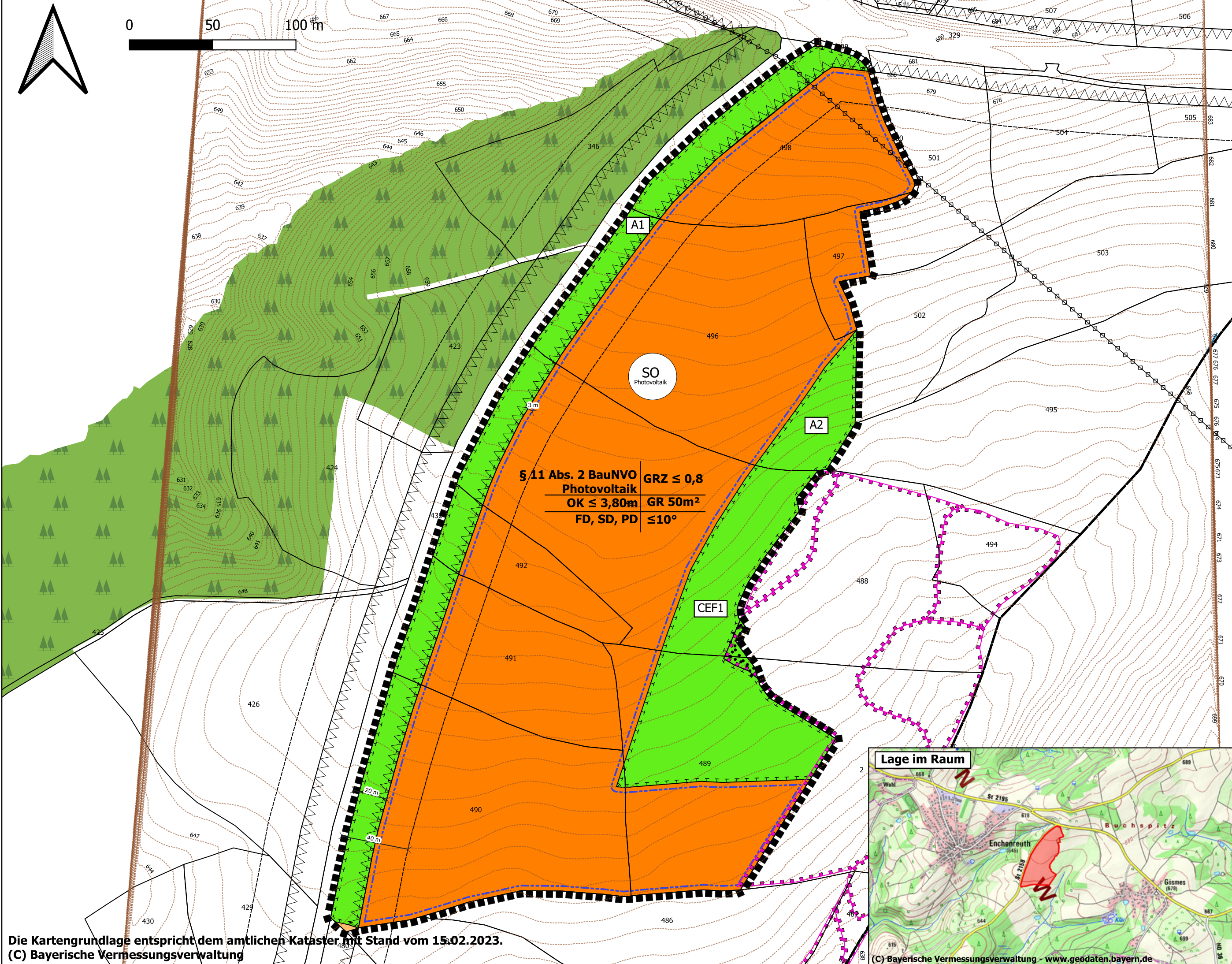




0. Präambel
Gemäß

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist

- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist

- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist

- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist

- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

beschließt die Stadt Helmbrechts den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark Enchenreuth" i.S.d. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 2 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs.2 BauBO und Art. 23 GO als Satzung.

Zeichnerische und Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

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

1.1.1. Sonstiges Sondergebiet für Photovoltaik-Anlagen (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Zulässig sind Anlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie aus Sonnenlicht sowie alle dafür erforderlichen Gebäude und baulichen Anlagen, Einfriedungen, Kabel, Wege, Überwachungseinrichtungen (z.B. Masten) und Einrichtungen zum abwehrenden Brandschutz. Ebenfalls zulässig sind Unterstände für Weidetiere.
Gemäß § 12 Abs. 3a Satz 1 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 zulässig.

1.1.2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Gemäß § 19 BauNVO wird eine zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Maßgeblich ist die durch Module überdeckte Fläche.

1.1.3. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhe baulicher Anlagen darf maximal 3,80 Meter betragen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der Solarmodule oder des Betriebsgebäudes. Punktuelle bauliche Anlagen, wie Masten, sind bis zu einer Höhe von sechs Metern zulässig.

1.1.4. Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Einzelgebäude wie Transformatorenstationen dürfen jeweils eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten.

1.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2):

Außerhalb der Baugrenze sind zulässig: Einfriedungen, Anlagen zum Brandschutz, Wege und Kabeltrassen.

1.3. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Bauverbotszonen der Staatsstraße 2158 und 2198:

Innerhalb der Bauverbotszone der St 2158 und St 2198 (20 Meter vom Fahrbahnrand, gemäß Art. 23 BayStrWG) dürfen keine Hochbauten errichtet oder Abgrabungen bzw. Auffüllungen größeren Umfangs durchgeführt werden. Bepflanzung und Einzäunung sind zulässig.

1.3.1. Baubeschränkungszone entlang von Verkehrswegen (Art. 24 BayStrWG)

Die Baubeschränkungszone der St 2158 und St 2198 beläuft sich auf 40m (Art. 24 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG).

1.4. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 15 BauGB)

Die Flächen sind als Wiese zu pflegen.

1.5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.6. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Unterirdische Wasserleitung

1.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7.1. Bodenschutz (§ 202 BauGB)
Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

1.7.2. Grundwasserneubildung und Grundwasserschutz
Wege sind unversiegelt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrassen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
Verzinkte Rammprofile oder Erdschraubanker dürfen nur bis zu einer Eindringtiefe oberhalb des höchsten Grundwasserstandes eingebracht werden.

1.7.3. Grünordnung
Die gesetzlichen Grenzabstände der Art. 47 ff. AGBGB sind grundsätzlich einzuhalten. Zudem wird auf die Erfordernisse des § 40 BNatSchG zum Ausbringen gebietsfremder Arten hingewiesen.

Auf Wiesenflächen unter und zwischen den Modulreihen erfolgt eine Ansaat mit einer autochthonen Saatgutmischung für mittlere Standorte auf ca. 80 % der durch die Baumaßnahmen degradierten Flächen. Ca. 20 % dieser Flächen sollen einer Selbstbegrünung überlassen werden. Alternativ kann die übliche Ansaatstärke um 20 % reduziert werden.
Folgende Pflegemaßnahmen sind verbindlich:
- Ein- bis zwei- schürige Mahd (Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mähguts
- Eine Beweidung ist zulässig.
- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
- Eine Düngung der Wiesenflächen ist nicht zulässig.
- Das Mulchen der Flächen ist nicht zulässig.

Gegebenenfalls ist nach fünf Jahren eine Nachsaat mit standortspezifischen Saatgut durchzuführen.

1.7.4. Flächen für den naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleich

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 15 BNatSchG werden auf dem im Plan mit nebenstehenden Planzeichen gekennzeichneten Flächen durchgeführt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Enchenreuth" festgesetzten Bauflächen zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB).

Folgende Maßnahmen sind verbindlich durchzuführen.

A1: Entwicklung von mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland

- Erstgestaltungsmaßnahme
Die Ackerfläche ist in Grünland umzuwandeln und mit einer autochthonen, krautreichen Saatgutmischung einzusäen. In den ersten Jahren ist eine mehrschürige Mahd samt Abtransport des Mähguts erforderlich.

- Pflegemaßnahmen
Die Wiesenflächen sind als mäßig extensiv genutzte Grünflächen ein- bis zweimal im Jahr zu mähen. Die Mahd darf erst ab dem 15. Juni erfolgen, das Mähgut ist abzufahren. Das Mulchen der Flächen ist nicht zulässig. Eine Beweidung ist ebenfalls zulässig, allerdings nur zweimal jährlich für einen Zeitraum von jeweils zwei Wochen.

Im Untersuchungsgebiet sind CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung kontinuierlicher ökologischer Funktionalität i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) für die Feldlerche erforderlich. Innerhalb der Sondergebietsfläche befinden sich 5 Feldlerchenreviere, wobei durch A2 bereits für 2 Feldlerchenreviere ein artenschutzrechtlicher Ausgleich erfolgt. Der verbleibende artenschutzrechtliche Ausgleich erfolgt über planexternen Ausgleichsflächen gemäß § 15 BNatSchG, die bislang nicht final vorliegen.

A2: Entwicklung von extensivem Grünland mit angrenzendem Getreidestreifen

- Erstgestaltungsmaßnahme
Im östlichen Anschluss an das Sondergebiet werden Ackerflächen zu extensivem Grünland mit einer Breite von mindestens 10 m auf einer Fläche von ca. 0,5 ha entwickelt. Es erfolgt eine lückige Aussaat mit einer gebietsheimischen, krautreichen Saatgutmischung.

Angrenzend erfolgt eine extensive, ackerbauliche Nutzung durch den Anbau von Getreide (Sommergetreide, Winterweizen und Triticale) mit einem Saatreihenabstand von mindestens 30 cm und einer Streifenbreite von mindestens 10 m auf einer Fläche von ca. 0,9 ha

- Pflegemaßnahme Extensivgrünland
1 bis 2 -schürige Mahd mit erstem Mahdtermin nicht vor dem 01.07. mit Abtransport des Schnitthguts. Ein Mulchen-, eine Düngung- sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln auf der Fläche sind unzulässig.

- Pflegemaßnahme Getreidestreifen
Eine Düngung, die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie eine mechanische Unkrautbekämpfung vom 15.03. bis 01.07. eines Jahres sind unzulässig.

Alle Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Aufstellen des Zauns erfolgt sein. Ausgefallene Pflanzen oder Teile der Vegetation, die absehbar nicht den erforderlichen Zuwachs bzw. vitale Stabilität leisten werden, sind vom Eigentümer rechtzeitig gleichwertig zu ersetzen. Gemäß Art. 9 BayNatSchG sind alle Ausgleichsflächen einschließlich der durchzuführenden Maßnahmen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans an das Ökoflächenkataster des Landesamt für Umwelt zu melden.

1.7.4. Regelungen zum speziellen Artenschutz

Für das Vorhaben wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet (Gutachten: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit Dokumentation der faunistischen Bestandserhebung 2022 für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet "PV-Anlage Enchenreuth", Bamberg, April 2023). Das Gutachten wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind vorgesehen:

- V1: Bauzeitenregelung außerhalb der Brutzeit der Feldlerche bzw. Durchführung von Vergrämuungsmaßnahmen

- CEF1: Entwicklung von extensivem Grünland mit angrenzendem Getreidestreifen
- CEF2: Aufwertung von Offenlandlebensräumen als Habitat für die Feldlerche

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahme und der CEF-Maßnahme für die Feldlerche werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt.

1.8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.8.1. Lichtemissionen
Die maximal mögliche astronomische Blenddauer darf an den relevanten Immissionsorten (gemäß den Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – LAI – Stand 08.10.2012 – Anlage 2 Stand 03.11.2015) unter Berücksichtigung aller umliegenden Photovoltaikanlagen 30 Minuten am Tag und 30 Stunden pro Kalenderjahr nicht überschreiten. Auch an Straßen- und Schienenwegen, sowie für den Luftverkehr dürfen keine störenden Blendwirkungen hervorgerufen werden.
Gegebenenfalls sind entsprechende Maßnahmen zur Einhaltung dieser Werte zu ergreifen. Diese umfassen
- Unterbindung der Sicht auf das Photovoltaikmodul in Form von Wällen oder blickdichtem Bewuchs in Höhe der Moduloberkante.
- Optimierung von Modulaufstellung bzw. -ausrichtung oder –Neigung.
- Einsatz von Modulen mit geringem Reflexionsgrad.

1.9. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.9.1. Erhalt von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB

1.10. Rückbau der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB)
Die baulichen Anlagen sind inklusive der Ausgleichsflächen nach Aufgabe der Nutzung rückstandslos zu entfernen und die Fläche in ackerbauliche Nutzung zu überführen. Als Folgenutzung wird Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB) festgesetzt.

1.11. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

2.1. Fassadengestaltung
Fassaden von technischen Gebäuden sind mit wenig strukturiertem Putz zu versehen, der weiß oder in Pastellfarben auszuführen ist. Holz oder Holzverkleidungen sind zulässig.

2.2. Dächer
Zulässig sind Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu maximal 10°.

2.3. Oberflächengestaltung der Solarmodule
Die Solarmodule sind in ihrer Oberfläche und Ausrichtung so zu gestalten, dass keine störende Blendwirkung an Immissionsorten hervorgerufen wird. Gegebenenfalls sind diese auf Kosten des Betreibers mittels geeigneter Maßnahmen zu unterbinden.

2.4. Einfriedungen
Wird eine Grundstückseinfriedung vorgenommen, so ist sie als Metallgitter oder Maschendrahtzaun ohne Sockel auszuführen. Sie ist so zu gestalten, dass sie für Kleintiere passierbar ist. Die Höhe der Einfriedung darf einschließlich Überstreichs 2,50 Meter nicht überschreiten, die Zaununterkante muss mindestens 20 cm über dem Gelände liegen.

2.5. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.6. Beleuchtung
Eine Beleuchtung der Anlage ist nicht zulässig.

3. Weitere Planeintragungen/Nachrichtliche Übernahmen/Vermerke

Nutzungsschablone:	Art der baulichen Nutzung	zulässige Grundfläche
	zulässige Oberkante für bauliche Anlagen	jeweils zulässige Grundfläche für Betriebsgebäude
	zulässige Dachform	zulässige Dachneigung
Flurstücksnummern		488
bestehende Grundstücksgrenze		
Zufahrt zum Baugebiet		
Höhenschichtlinien		675
Wald- und Gehölzbestände		
amtlich kartierte Biotope		

4. Bestandteile der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

A) Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Das Planblatt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan samt Begründung und Umweltbericht und den darin genannten Anlagen.

B) Vorhaben- und Erschließungsplan zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Der Teil B "Vorhaben- und Erschließungsplan" in der Fassung vom wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

C) Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Helmbrechts wurde vom Stadtrat in der Sitzung vom gebilligt.
In diesem erklärt der Vorhabenträger, dass dieser bereit und in der Lage ist das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und dass er sich zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat Helmbrechts beschloss in seiner Sitzung vom die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes i.S.d. § 12 BauGB für das Gebiet "Solarpark Enchenhof". Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde amortsüblich bekannt gemacht; der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Gebiet "Solarpark Enchenreuth" in der Fassung vom wurde mit der Begründung samt Umweltbericht vom bis im Rathaus der Stadt Helmbrechts ausgelegt. Es bestand Gelegenheit zu Äußerung und Erörterung der Planung. Eingegangene Stellungnahmen wurden behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom in der Zeit vom bis an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Gebiet "Solarpark Enchenreuth" beteiligt und angehört. Eingegangene Stellungnahmen wurden behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom in der Zeit vom bis einschließlich an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Gebiet "Solarpark Enchenreuth" beteiligt und angehört. Eingegangene Stellungnahmen wurden behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Gebiet "Solarpark Enchenreuth" in der Fassung vom wurde mit der Begründung und Umweltbericht sowie Anlagen aufgrund des Beschlusses des Stadtrates vom nach ortsüblicher Bekanntmachung, im Rathaus der Stadt Helmbrechts vom bis einschließlich mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich ausgelegt. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung in Kenntnis gesetzt. Eingegangenen Stellungnahmen wurden behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

6. Satzungsbeschluss

Die Stadt Helmbrechts hat mit Beschluss des Stadtrates vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Gebiet "Solarpark Enchenreuth" in der Fassung vom gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

.....
Unterschrift

(Dienstsiegel)

7. Ausgefertigt:

Helmbrechts, den
Stefan Pöhlmann
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

8. Inkrafttreten

Die Satzung wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht; dabei wurde darauf hingewiesen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung samt Umweltbericht und Anlagen im Rathaus der Stadt Helmbrechts eingesehen werden kann. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan für das Gebiet "Solarpark Enchenreuth" ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Helmbrechts, den
Stefan Pöhlmann
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

Projekt 1.47.140	Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Sondergebiet "Solarpark Enchenreuth" Stadt Helmbrechts, Landkreis Hof
Entwurf für die frühzeitige Beteiligung Fassung vom: 04.05.2023	Maßstab 1:2.000
Entwurfsverfasser:  Am Kehlgraben 76 96317 Kronach Tel. (09261)6062-0 Fax (09261)6062-60 e-mail: info@ivs-kronach.de www.ivs-kronach.de bearb. / gez.:ke / ke Kronach, im Mai 2023	