



Die Kartengrundlage entspricht dem amtlichen Kataster mit Stand vom 27.08.2024.
(C) Bayerische Vermessungsverwaltung - www.geodaten.bayern.de

0. Präambel

- 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
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist
- Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) 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 § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist
- 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
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

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

Die Planurkunde des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zugleich die Planurkunde Vorhaben- und Erschließungsplanes

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), technische Einrichtungen zur Speicherung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie sowie Einrichtungen zum abwehrenden Brandschutz. Ebenfalls sind Unterstände für Weidetiere in untergeordnetem Maße zulässig. Gemäß § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzung 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 0,7 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 5,00 Meter betragen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Betriebsgebäudes. Die Oberkante der Solarmodule darf maximal 3,80 Meter betragen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der Gestelloberkante. Punktuelle bauliche Anlagen, wie Masten, sind bis zu einer Höhe von acht Metern zulässig. Der Modulabstand zum Boden muss mindestens 0,8 m betragen. Der Abstand wird von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Unterseite des Modulrahmens gemessen.

1.1.4. Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Einzelgebäude wie Transformatorstationen dürfen jeweils eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten. Die Begrenzung der maximalen Grundfläche für Gebäude erfolgt innerhalb der festgesetzten GRZ und stellt keine gesonderte Festsetzung für überbaubare Flächen dar.

1.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstückflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 BauNVO): Außerhalb der Baugrenze sind zulässig: Einfriedungen, Anlagen zum Brandschutz, Wege und Kabeltrassen.

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

Die Flächen sind als Wiese zu pflegen.

Die Anlage von Grünwegen ist umlaufend um das Baugebiet vorgesehen und zulässig. Grünwege dürfen, anders als Ausgleichsflächen, eingefriedet werden.

1.4. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Fläche wird als öffentliche Verkehrsfläche zur landwirtschaftlichen Zuwegungen genutzt.

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

1.5.1. Bodenschutz (§ 202 BauGB)

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

1.5.2. Grundwasserneubildung und Grundwasserschutz

Wege sind unversiegelt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (beispielsweise Schotterterrassen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen. Verzinkte Rammprofile oder Erdschrauber dürfen nur bis zu einer Eindringtiefe oberhalb des höchsten Grundwasserstandes eingebracht werden.

Um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erhalten und Erosion zu verringern, sind baubedingte Bodenverdichtungen (z.B. durch schweres Gerät) auf ein absolutes Minimum zu reduzieren. Die Solarmodule sind falls nötig mit Wasser zu reinigen. Der Einsatz von Reinigungsmitteln ist im Sinne des vorsorgenden Boden- und Grundwasserschutzes nicht erlaubt.

1.5.3. Grünordnung

Die gesetzlichen Grenzabstände der Art. 47 ff. AGBG 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 mit Abtransport 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 nur mit Einvernehmen der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

1.5.4. Regelungen zum speziellen Artenschutz

Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

1.5.5. Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich

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

Folgende Maßnahme ist verbindlich durchzuführen:

A1: Entwicklung von artenarmen Extensivgrünland

- **Erstgestaltungsmaßnahme**
Die Fläche ist mit einer autochthonen, krautreichen Saatgutmischung aus dem Ursprungsgebiet 15 Thüringer Wald, Fichtelgebirge und Vogelland einzusäen. Alternativ wird die Fläche der Selbstbegrünung überlassen. Alternativ kann auch eine Mähgutübertragung aus dem Umfeld der Anlage erfolgen. In den ersten Jahren ist eine mehrschürige Mahd samt Abtransport des Mähguts erforderlich.

- **Pflegemaßnahmen**
Die Wiesenflächen sind als Extensivwiesen ein- zweimal im Jahr zu mähen. Die Mahd darf erst ab dem 15. Juni erfolgen, das Mähgut ist abzuführen. Das Mulchen der Flächen ist nicht zulässig. Es ist ein Allgrasstreifen bei der Erstmahd bis zur nächstjährigen Mahd von 5 - 20 % zu belassen. Eine Beweidung ist ebenfalls zulässig.

Es empfiehlt sich, insbesondere in den Bereichen, die an Gehölzstrukturen angrenzen (ca. 5 - 10 m) ab der Grundstücksgrenze nur alle 2 - 5 Jahre eine Mahd zu vollziehen, um Übergangsstrukturen zu fördern.

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

Ausgleichsflächen dürfen nicht eingefriedet werden.

Alle Ansaaten müssen spätestens ein Jahr nach Inbetriebnahme der Anlage erfolgt sein. Ausgefallene Pflanzen oder Teile der Vegetation, die absehbare nicht den erforderlichen Zuwachs bzw. vitale Stabilität leisten werden, sind vom Betreiber rechtzeitig gleichwertig zu ersetzen.

Gemäß Art. 9 BayNatSchG sind alle Ausgleichsflächen einschließlich der durchzuführenden Maßnahmen mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt zu melden.

1.6. 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 Milderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die maximal mögliche astronomische Blenddauer darf an den relevanten Immissionsorten (gemäß den Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung der Bundes-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.

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

Innerhalb der Umgrenzung sind Gehölzstrukturen anzulegen, um die Anlage einzugrünen.

- **Erstgestaltungsmaßnahme**
Innerhalb der mit gekennzeichneten Fläche ist eine mesophile Stauchhecke anzulegen. Die Sträucher sind mindestens in der Qualität 2x mit einer Höhe ab 0,6 m zu pflanzen. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss 2 m betragen (Art. 47 AGBG). Die Pflanzliste des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist verbindlich.

- **Pflegemaßnahmen**
Die Gehölzpflanzung sind bis zum Erreichen der erforderlichen Wuchshöhe gegen Verbiss zu schützen und anschließend fachgerecht zu pflegen. Nach Erreichen der erforderlichen Wuchshöhe ist ein Zaun als Schutzinstrument zu entfernen. Es ist zulässig Teile der Hecke auf Stock zu setzen, um ihre Gesundheit und Vitalität zu erhalten.

Für die Anlage der naturnahen Hecke sind folgende Pflanzen mit den angegebenen Mindestqualitäten zulässig.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Qualität
Hasel	Corylus avellana	2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 - 80 cm.
Weißdorn	Crataegus monogyna	2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 - 80 cm.
Weißdorn	Crataegus laevigata	2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 - 80 cm.
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 - 80 cm.
Schlehe	Prunus spinosa	2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 - 80 cm.
Hundsrose	Rosa canina	2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 - 80 cm.
Wein-Rose	Rosa rubiginosa	2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 - 80 cm.

Alle Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Inbetriebnahme der Anlage erfolgt sein. Ausgefallene Pflanzen oder Teile der Vegetation, die absehbare nicht den erforderlichen Zuwachs bzw. vitale Stabilität leisten werden, sind vom Betreiber rechtzeitig gleichwertig zu ersetzen.

1.8. 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. Es wird die Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15a BauGB) befördert.

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

Die Planurkunde des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zugleich die Planurkunde Vorhaben- und Erschließungsplanes

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO) - in der aktuell gültigen Fassung gem. Präambel

2.1. Fassadengestaltung
Für die Unterstände von Weidetieren ist lediglich Holzverkleidung zulässig. Für Fertigteile wie Transformatorstationen, Speichersysteme und Ersatzteilcontainer, ist der Verzicht auf eine Fassadengestaltung zulässig.

2.2. Dächer
Zulässig sind Flachdächer, Satteldächer und Putzdächer mit einer Dachneigung bis zu maximal 30°. **FD, SD, PD ≤30°**

2.3. Oberflächengestaltung der Solarmodule
Die Solarmodule sind in ihrer Oberfläche und Ausrichtung so zu gestalten, dass keine störende Blendwirkung an Immissionsorten hervorgerufen wird.

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 Kleinere passierbar ist. Die Höhe der Einfriedung darf einschließlich Überbeschuss 2,50 Meter nicht überschreiten. Die Zaununterkante muss im Mittel 15 cm über dem Gelände liegen. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

2.5. Werbeanlagen
Es sind Werbe- und Informationstafeln mit einer jeweiligen Gesamtlängengröße von bis zu 4 m² sind zulässig.

2.6. Beleuchtung
Eine Beleuchtung der Anlage ist nicht zulässig.

2.7. Entwässerung
Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWV), bzw. in Oberflächengewässer (TRENÖG) sind zu beachten.



(C) Bayerischer Vermessungsverwaltung - www.geodaten.bayern.de

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

Die Planurkunde des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zugleich die Planurkunde des Vorhaben- und Erschließungsplanes

C) Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabensträger und der Stadt Tirschenreuth wurde vom Stadtrat in der Sitzung vom gebilligt. In diesem erklärt der Vorhabensträger, 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 Tirschenreuth beschloss in seiner Sitzung vom die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Gebiet "Solarpark Lengenefeld". Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Lengenefeld" in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Lengenefeld" in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Lengenefeld" in der Fassung vom wurde mit Begründung und Umweltbericht sowie Anlagen in der Zeit vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet unter: <https://www.stadt-tirschenreuth.de/leben-in-tirschenreuth/bauen-wohnen-veroeffentlicht> sowie im Verwaltungsgebäude der Stadt Tirschenreuth ausgestellt.

5. 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 Lengenefeld" beteiligt und angehört. Eingegangene Stellungnahmen wurden behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

6. Satzungsbeschluss

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

..... (Dienstsiegel)

Unterschrift

7. Ausgefertigt:

Tirschenreuth, den Franz Stahl
Erster Bürgermeister

..... (Dienstsiegel)

Tirschenreuth, den Franz Stahl
Erster Bürgermeister

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 Verwaltungsgebäude der Stadt Tirschenreuth eingesehen werden kann. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan für das Gebiet "Solarpark Lengenefeld" ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Tirschenreuth, den Franz Stahl
Erster Bürgermeister

..... (Dienstsiegel)

Projekt 1.47.162	Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan für das Sondergebiet "Solarpark Lengenefeld" Stadt Tirschenreuth, Landkreis Tirschenreuth
Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung Fassung vom 07.10.2024	Maßstab 1:2.000
Entwurfsverfasser: 	Am Kehlgraben 76 96317 Kronach Tel. (09261)6062-0 e-mail: info@ivs-kronach.de www.ivs-kronach.de bearb. / gez.: ke / ke Kronach, im Oktober 2024 