


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

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

 Sondergebiet, Zweckbestimmung: PV-Anlage

Nutzungsschablone:

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


### 2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

 Baugrenze

### 3. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind

(§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

 Umgrenzung der von einer Bebauung freizuhaltenen Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße AS 18 (15 m) gem. BayStrWG


### 4. Verkehrsflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Ein- und Ausfahrt (über bestehenden Feldweg)

### 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)

 Kompensationsfläche (Landschaftsbild): Anpflanzung Hecke (7 bis 14 m Breite)

### 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):	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. Modul, Trafostation) (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 AS 23 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. Schottererasenweg, wassergebundene Decke, Wiesenweg).

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

Niederschlagswasser wird breitflächig über die belebte Bodenzone und auf dem Grundstück versickert, eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig. Der Fahrbahn und den Entwässerungsanlagen der Kreisstraße AS 18 sowie der Bahnstrecke 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 AS 18 sowie zum Bahnbetriebsgelände 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. Maharbeiten, 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 BayStMwEV zur "Bau- und landscapeplanerischen 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 Geltungsbereiches Heckenpflanzungen festgesetzt, um den Solarpark einzugrünen und bestmöglich in die Landschaft einzubinden. Für die Pflanzungen sind gebietseigene Gehölze (vgl. Hinweis 3.7) zu verwenden. Die Verwendung gebietseigenen Pflanzgutes ist gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen hat zeitgleich 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.

## 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. Es gelten die Anforderungen des Merkblattes Nr. 1.2/9 des LfU vom Januar 2013:

- Jegliche Wartungsarbeiten an Fahrzeugen und Baumaschinen sowie deren Betankung müssen während der Bauphase und während des Unterhalts außerhalb des Wasserschutzgebietes erfolgen. Es ist sicherzustellen, dass keine Bodenverunreinigungen durch Kraft- und Betriebsstoffe oder sonstige wassergefährdende Stoffe eintreten. Mit solchen Stoffen oder belastetem Bodenmaterial kontaminierte Fahrzeuge, Geräte und Maschinen dürfen nicht eingesetzt werden.
- Bei Antreffen oberflächennahen Grundwassers ist bei Gründung im Grundwasserbereich (gesättigte Zone, Grundwasserschwankungsbereich) auf verzinkte Profile oder Erdschraubanker zu verzichten. Es sind geeignete Materialien (z.B. unverzinkter Stahl, Edelstahl, Aluminium) zu wählen, um eine Auswaschung von Schwermetallen ins Grundwasser zu vermeiden. Farb-anstriche oder -beschichtungen an den Rammprofilen sind nicht zulässig. Die Pflege der Modulfächen hat ausschließlich mit Wasser ohne Zusätze zu erfolgen.
- Als Transformatoren sind Trockentransformatoren, alternativ esterbefüllte Olftransformatoren mit Auffangwanne einzusetzen. Ggf. sind zusätzliche Auflagen zum Brandschutz notwendig.

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 Geländeniveau zulässig, soweit sie aus technischen Gründen für die Aufstellung der technischen Anlagen (z.B. Solarmodule) notwendig sind. Stützmauern sind unzulässig.

Es gelten die Anforderungen des Merkblattes Nr. 1.2/9 des LfU vom Januar 2013:

- Für Geländeauffüllungen, Baustraßen und Fundamentarbeiten ist nachweislich unbelastetes Boden- bzw. Gesteinsmaterial zu verwenden, Recycling-Baustoffe sind nicht zulässig.
- Kabelgräben sind mit dem ursprünglichen Erdaushub und unter Wiederherstellung der Bodenauflage wiederzufüllen.

### 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 blütenreiches Grünland zu entwickeln. Die Begrünung hat dabei ausschließlich über gebietseigenes Saatgut (Ursprungsgebiet 19 - Bayerischer und Oberpfälzer Wald) bzw. über lokal gewonnenes Mahgut 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 Mahgut, Verzicht auf Mulchen, Dünger und Pflanzenschutzmittel).

### 2.6 Einfriedungen

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. Um Kleintieren das Queren der Anlage zu ermöglichen, ist zwischen vorhandenem Gelände und Zaununterkante eine Lücke von 15 cm zu belassen. Zusätzlich werden an den Zaunecken Rehdurchschleufe montiert.

## 3. Textliche Hinweise

### 3.1 Rechtsvorschriften

Diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der Gemeindeverwaltung Freudenberg, Hammermühle 1, 92272 Freudenberg 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 Verfrachtung und Vererdung zu schützen, auch sonstige Beeinträchtigungen wie Verdichtung oder Verunreinigung 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. Bodenaushub ist auf dem Grundstück flächig zu verteilen. Der gewachsene Bodenaushub ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.

### 3.3 Altlasten

Soweit bei Baumaßnahmen (Aushubarbeiten) organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Amberg-Weizsach und das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu benachrichtigen (Meldepflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sind zu beachten. Die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadenslosigkeit 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 Denkmalschutz

Im Bereich des Bodendenkmals ist für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig. Diese ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Ggf. weitere zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

### 3.7 Geeignete Gehölze für Heckenpflanzungen (Pflanzliste)

Für die Gehölzpflanzungen auf den Kompensationsflächen sind Nadelgehölze unzulässig, es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Laubarten zu verwenden. 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.:

Feldahorn	( <i>Acer campestre</i> )
Gemeine Hasel	( <i>Corylus avellana</i> )
Weißdorn	( <i>Crataegus monogyna / laevigata</i> )
Schlehe	( <i>Prunus spinosa</i> )
Kreuzdorn	( <i>Rhamnus cathartica</i> )
Hundsrose	( <i>Rosa canina</i> )
Salweide	( <i>Salix caprea</i> )
Schwarzer Holunder	( <i>Sambucus nigra</i> )
Eberesche	( <i>Sorbus aucuparia</i> )

### 3.8 Duldungspflichten

- Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbausträger der Kreisstraße sowie gegen die Deutsche Bahn AG wegen Lärm und anderen von den Verkehrsflächen ausgehenden Immissionen kann nicht geltend gemacht werden.
- Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Subunternehmer sind hinsichtlich Staub- einwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabriebe) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen. Auch für auf den Bahnbetrieb zurückzuführende Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der PV-Anlage (z.B. Schattenwurf) können keine Ansprüche geltend gemacht werden. Dies gilt auch für die im Rahmen der geplanten Elektrifizierung möglichen Beeinträchtigungen.
- Bei der Bewirtschaftung der an den Planungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen im Rahmen der guten fachlichen Praxis können Emissionen (Lärm, Geruch, Staub) auftreten, welche hinzu- nehmen sind. Auch im Falle von Schäden an den Solarmodulen können keine Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.

### 3.9 Ergänzende Hinweise für Bauten in der Nähe von Bahnanlagen

- Bei Bauarbeiten in Bahnhöhe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen vorzulegen.

- Der Eisenbahnverkehr darf - bereits während der Baumaßnahme - weder beeinträchtigt noch gefährdet werden.

- Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

- Der Zugang zu bauneigenen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist weiterhin sicherzustellen zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

- Widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gem. § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

- Können bei einem Kraneinsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranevereinbarung abzuschließen, die mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Der Antrag ist mit Beigabe der Stellungnahme der Deutsche Bahn AG zum Baugesuch bei der DB Netz AG einzureichen. Generell ist auch ein maßstablicher Lageplan mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

- Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften ist jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen zu rechnen. Es hat ggf. vor Baubeginn eine Kabelanweisung stattzufinden. Das bahneigene Kabelmerkblatt und das Merkblatt der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft "Erdbarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel" sind strikt einzuhalten.

- Es darf keine Gefahr auf den Zugbetrieb und auf die Anlagen der DB im Falle eines Brandausbruches ausgehen. Auf den Brandschutz ist explizit zu achten.

### 3.10 Bergbauliche Relikte

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

### Rechtsgrundlagen

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

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.04.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.04.2024 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. Der Gemeinderat der Gemeinde Freudenberg hat am ..... den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Gemeinde Freudenberg, den .....

.....

Alwin Märkl  
Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde 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.

Gemeinde Freudenberg, den .....

.....

Alwin Märkl  
Erster Bürgermeister

## PROJEKT:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Freiflächen- Photovoltaikanlage  
„Sonnenpark Freudenberg-Hiltersdorf“  
Flurstück: 247 Gemarkung Hiltersdorf

AUFTRAGGEBER /  
BAUHERR: ENMAG Verwaltungs GmbH  
Gabelsbergerstraße 5  
92637 Weiden

PLANINHALT: Vorentwurf

PLAN-NR.: 202-24/02

MASSSTAB: 1 : 1.000

DATUM: 09.04.2024

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

