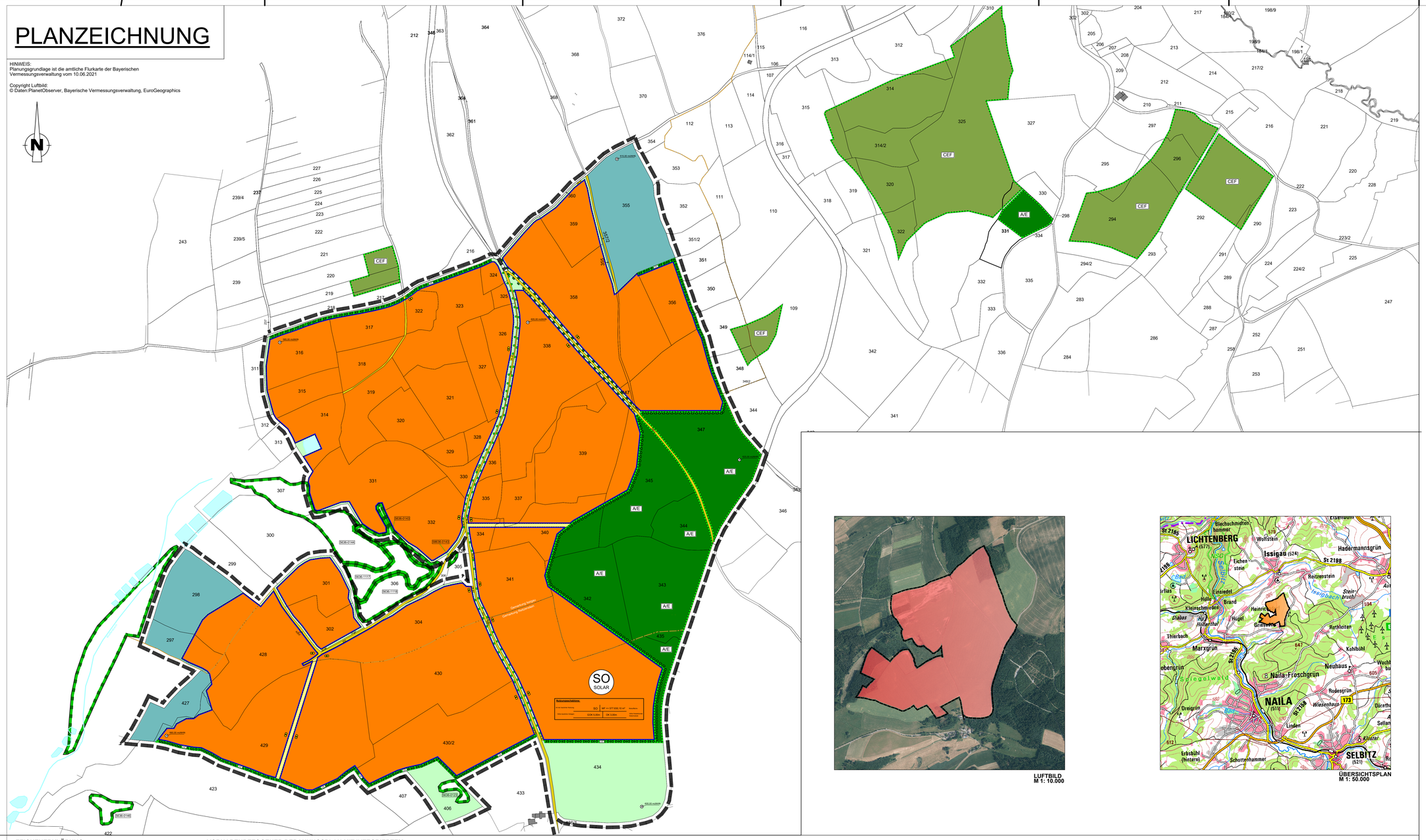
PLANZEICHNUNG

HINWEIS:
Planungsgrundlage ist die amtliche Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung vom 10.06.2021

Copyright Luftbild:
© Daten:PlanetObserver, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics



LUFTBILD
M 1: 10.000

ÜBERSICHTSPLAN
M 1: 50.000

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Issigau hat in der Sitzung vom 25.01.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.07.2021 hat in der Zeit vom 09.08.2021 bis 10.09.2021 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.07.2021 hat in der Zeit vom 09.08.2021 bis 10.09.2021 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.12.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom..... bis.....beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....bis..... öffentlich ausgelegt.

6. Der Gemeinderat der Gemeinde Issigau hat mit Beschluss vom..... den Bebauungsplangem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .....als Satzung beschlossen.

Issigau, den.....

.....
(Bürgermeister)

(Siegel)

7. Die Regierung/Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

(Siegel Genehmigungsbehörde)

8. Ausgefertigt

Issigau den.....

.....
(Bürgermeister)

(Siegel)

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Issigau, den.....

.....
(Bürgermeister)

(Siegel)

ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Sondergebiet (SO Solar) für Solaranlagen (Anlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie aus Sonnenlicht) — SO

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Modulfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB
Die maximal zulässige Fläche für Solarmodule (MF) beträgt 577,830,10 m² — MF <= 577.830,10 m²

Höhenentwicklung (§ 9 Abs. 3 BauNVO)
Moduloberkante, gemessen ab natürlicher Geländeoberkante — OK 3,00m

Oberkante baulicher Nebenanlagen, gemessen aber natürlicher Geländeoberkante — GOK 5,00 m

II. Die örtlichen Bauvorschriften haben folgende Rechtsgrundlagen:
Art. 6 Abs. 5 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch §1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663)

III. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert.

IV. Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
§§ 9 und 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Verkehrsfläche öffentlich

Zu- und Abfahrtsbereich

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Wildwechselkorridor, b: min 6,00m

Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Flächen für elektrische Versorgungsanlagen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Grünflächen privat

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
Flächen für Aufschüttungen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)
Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen — A/E 1

Flächen für CEF-Maßnahmen — CEF 1

Pflanzgebot (§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
Neupflanzung Sträucher

Neupflanzung Bäume

Sonstige Festsetzungen
Höhenbezugspunkt gem. §9 Abs. 3 BauGB
(Natürliche Geländeoberkante in Metern über Normalhöhennull) — 500,00 m ü.NHN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach §9 Abs. 7 BauGB

Darstellung und nachrichtliche Übernahme
Bestehende Biotopkartierung laut Biotopkartierung Bayern mit Biotopnummer — BK 423 / BNK-2143

Flächen für Wald, Bestand gemäß PlanZV Nr. 12.2

Bestehende Gewässerflächen

Bestehende Flurstücksnummern — 423

Bestehende Grundstücksgrenzen

Vermaßung — 1.80

Gemarkungsgrenze

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN FÜR DAS SONDERGEBIET "SOLARPARK ISSIGAU REITZENSTEIN"

FÜR DAS GEBIET SÜDLICH VON ISSIGAU, GEMARKUNG ISSIGAU UND REITZENSTEIN

RECHTSGRUNDLAGEN

I. Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
§§ 9,10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.8.2020 (BGBl. I S. 1728), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58) , zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

II. Die örtlichen Bauvorschriften haben folgende Rechtsgrundlagen:
Art. 6 Abs. 5 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch §1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663)

III. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert.

IV. Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
§§ 9 und 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1 Sondergebiet (SO Solar) für die Nutzung erneuerbarer Energien nach § 11 Abs. 2 BauNVO.
Zulässig sind Vorhaben, die der Nutzung solarer Strahlungsenergie für die Gewinnung von elektrischem Strom dienen. Dazu zählen auch alle dafür notwendigen technischen Einrichtungen. Ausnahmsweise zulässig sind bauliche Anlagen als unselbständige Nebenanlagen im Sinne von Nebenanlagenbestimmungen:
Reguläre Bauten gem. Art. 72 Abs. 1 BauBO in Form von mobilen Hühnerställen.
Bauliche Anlagen sind nach Art. 2 Abs. 1 BayBO mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen.
Eine bestimmte Verwendung des erzeugten Stroms ist nicht festgesetzt.

1.2 Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone bzw. den Einschrieben im Plan zu entnehmen.

2.2 Unselbständige Nebenanlagen (Trafostationen) sind bis zu einer Grundfläche von jeweils maximal 50m² zulässig.

2.3 Fliegende Bauten (mobile Hühnerställe) sind bis zu einer Grundfläche von jeweils maximal 50m² zulässig. Die maximal zulässige Gesamtfläche aller fliegenden Bauten darf 100m² nicht überschreiten.

3. Art baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1 Werbeanlagen jeglicher Art sind unzulässig.

3.2 Eine Einfriedung der Sondergebietsfläche ist verpflichtend. Diese ist als Metallgitter- oder Maschendrahtzaun auszuführen; die Zäune sind ohne zusätzlichen Sockel auszuführen.
Die Einfriedung ist so zu gestalten, dass sie für Kleintiere passierbar ist, jedoch auch Schutz vor Durchdringen von Wölfen bietet. Die Höhe der Einfriedung darf 2,50 Meter nicht überschreiten, gemessen ab Oberkante der natürlichen Geländeoberkante. Die Zaununterkante muss im Mittel 15 cm über dem Gelände liegen.
Ausgleichsflächen und Wildwechselkorridore dürfen nicht eingefriedet werden.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Die überbaubaren Flächen sind durch die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

4.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie jegliche sonstige bauliche Anlagen, sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig.

5. Höhenentwicklung (§ 9 Abs. 3 BauGB)

5.1 Die zulässige Höhe der baulichen Nebenanlagen und fliegenden Bauten wird als Höchstgrenze der baulichen Nebenanlagen festgesetzt und ist der Nutzungsschablone im Plan zu entnehmen (GOK).
Die Höhe der baulichen Nebenanlagen "Trafostation" und fliegenden Bauten darf 5,00m nicht überschreiten, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante bis zum höchsten Punkt des Dachs (GOK 5,00m).

5.2 Die zulässige Höhe wird in Metern angegeben und bezieht sich auf den höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut bzw. bei Flachdächern auf den oberen Punkt der Dachbrüstung (Attika).
Ausnahmen und Unterschreitungen sind unzulässig.

5.3 Die Höhe freistehender Solarmodule darf maximal 3.00 Meter betragen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der Solarmodule (OK 3,00m).

5.4 Die zulässige Höhe wird im Metern angegeben und bezieht sich auf die oberste Kante der Solarmodule.
Ausnahmen und Unterschreitungen sind unzulässig.

5.5 Als Höhenfestpunkte werden die eingetragenen Höhenpunkte festgesetzt, die sich auf das bestehende Geländeniveau beziehen.

5.6 Die als Höhenfestpunkte in mü/NHN-Höhe eingetragenen Höhenpunkte stellen das bestehende Geländeniveau dar. Der Geländeverlauf und somit die maximale Oberkante der Solarmodule und die maximale Oberkante der baulichen Nebenanlagen ist zwischen den Höhenreferenzpunkten zu interpolieren.

6. Umweltbezogene Festsetzungen

6.1 Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen gem. § 1a BauGB.

6.1.1 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 Abs. 1a BauGB.

6.1.1.1 Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG werden auf dem Plan im Geltungsbereich dargestellten gekennzeichneten Flächen durchgeführt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden dem Eigentümer der Solaranlage zugeordnet. Die festgesetzten Ausgleichsflächen sind dauerhaft zugeordnet; Ausgleichsflächen befinden sich außerhalb und innerhalb des Geltungsbereiches. Innerhalb des Geltungsbereiches besitzen die Ausgleichsflächen eine Größe von 110.745,62 m².
Externe Ausgleichsflächen befinden auf einer Teilfläche der Flurnummer 331, Gemarkung Reitzenstein und besitzen eine Größe von 5.000,00 m².

6.1.1.2 Auf diesen Flächen ist jegliche Düngung und chemischer Pflanzenschutz verboten.

6.1.1.3 Die Ausgleichsflächen sind spätestens ein Jahr nach Inbetriebnahme der Anlage fertig zu stellen.

6.1.1.4 Einfriedungen der Ausgleichsflächen sind unzulässig.

6.1.1.5 Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen:
Zeitestung ist die Umwandlung von Acker in extensiv genutztes artenreiches Grünland durch die Einsaat artenreicherer, gebietseigener Wiesenmischung mit autochthonem Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 15 (Fichtelgebirge). Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln (Ausnahme: Bekämpfung von Neophyten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde) und 1-2schürige Wiesennutzung oder extensive Beweidung.
Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

Landschaftsbild:
- Pflanzung von 3-reihigen Gehölzen: d.h. randliche Eingrünung mit hohem Anteil an Dornsträuchern (mind. 30 %) auf mindestens 5 m breiten Randstreifen, Mindestqualität: Sträucher: 1x verpflanzt 70-80 cm hoch; Pflanzabstand: 1 x 1,5 m.
- Entlang der Flurnummer 333, Gemarkung Issigau sowie Flurnummer 398/2 Gemarkung Reitzenstein ist eine alleartige Obstbaumbepflanzung herzustellen. Es sind Einzelbäumen zu pflanzen. Die Stämme haben untereinander einen Achsabstand von 15 m. Die Obstbäume sind als Hochstämme und mit bewährten, alten Sorten anzupflanzen. Die Maßnahme ist mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Hof abzustimmen.

Tier- und Pflanzenwelt:
- Einsaat artenreicher Gras- und Kräutermischungen bei Beschädigung der Vegetationsnarbe.
- Umbruch der (ehemaligen) Ackerflächen durch standortgerechtes Saatgut gebietseigener Herkunft.
- Extensive Pflege des Grünlandes durch Mahd oder Beweidung.
- Minderung der Barrierewirkungen für Klein- und Mittelsäuger durch Festsetzung einer durchlässigen Einzäunung
- Pflanzung von 3-reihigen Gehölzen: d.h. randliche Eingrünung mit hohem Anteil an Dornsträuchern (mind. 30 %) auf mindestens 5 m breiten Randstreifen, Mindestqualität: Sträucher: 1x verpflanzt 70-80 cm hoch; Pflanzabstand: 1 x 1,5 m. Punktuell sollen in den Pflanzungen kleinflächige Sonderstandorte (mindestens 3*3 m) vorgesehen werden, die mit Sand und Feinkies bedeckt sind (Habitatstrukturelemente für Arten wie Rebhuhn), oder die Steinhaufen oder Totholz-Haufen sind (Habitatstrukturelemente für eine Vielzahl von Arten, gemäß LfU 2014).

Boden und Wasser:
- Örtliche, breitflächige Versickerung des von den Modulen ablaufenden Oberflächenwassers.
- Beschränkung auf sehr geringe Versiegelung durch „Einrammen" der Modulstützen und Verzicht auf Fundamente (Schraubanker).
- Minimierung der Bodenverdichtung

6.1.1.6 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität:
- Maßnahmen zur Vermeidung:
Vermeidungsmaßnahme 1:
Durchführung der Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit der Feldlerche, d.h. nicht von Anfang März bis Ende August, oder Durchführung erforderlicher Vergrämungsmaßnahmen (Herstellung einer Schwarzbrache, d.h. Ackerflächen alle 14 Tage grubbern und eggen: als Vergrämungsmaßnahme, falls während der Brutzeit der Art Feldlerche die PV-Anlage errichtet werden soll).
Vermeidungsmaßnahme 2:
Bauzeitliche Abzäunung eines potenziellen Reptilien-Lebensraums im Nordwesten der PV-Anlage oder Durchführung der Baumaßnahmen in diesem Bereich außerhalb des Aktivitätszeitraums der Zauneidechse, d.h. nicht von Anfang April bis Ende September.
Vermeidungsmaßnahme 3:
Durchführung von ggf. erforderlichen Baumfällungen, Rodungs- und Beräumungsmaßnahmen zur Vorbereitung des Baufeldes oder Baustelleneinrichtungen außerhalb der Brutzeit dieser Vogelart. Baumfällungen sind nach § 39 (5) BNatSchG nur vom 1.10. bis 28.2 zulässig.

- Aufgrund des Planungsgebietes sind CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung kontinuierlicher ökologischer Funktionalität, i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) erforderlich, da voraussichtlich 28 Reviere der Feldlerche aufgrund der geplanten Errichtung einer PV-Anlage direkt betroffen werden.

CEF-Maßnahme:
Aus den drei verfügbaren Maßnahmenpaketen für CEF-Maßnahmen für die Feldlerche wird Maßnahmenpaket 2: „Blühfläche – Blühstreifen – Ackerbrache" verwirklicht.

6.1.1.7 Bindung und Erhaltung:
Die Nutzung der Pflanzflächen als Acker-, Lager- oder Stellplatzfläche ist auch ausnahmsweise unzulässig. Alle vorgeschriebenen Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen. Die Pflanzen sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neubepflanzung der gleichen Art und Sorte zu ersetzen.

6.1.2 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1.2.1 Ansaat mit einer autochthonen Saatgutmischung mit Einsaat artenreicherer, gebietseigener Wiesenmischung für mittlere Standorte auf ca. 80 % der Flächen. 20 % der Öffentlandfläche soll sich einer Selbstbegrünung überlassen werden. Alternativ können die Flächen mit neuer Ansaatstärke (80 % der normalen Ansaatstärke) angesät werden. Eine Ansaat unter den Modulen ist nicht erforderlich.

6.1.2.2 Durchführung einer 1-2 schürigen Mahd mit erstem Schnitt nicht vor Anfang Juni. Der genaue Mahdtermin ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Eine Mulchmahd ist nicht zulässig. Alternativ extensive Beweidung des Sondergebietes mit geringer Besatzdichte (1GV/ha) zulässig.

6.2 Umweltschutz (§9 Abs. 1 und 1a BauGB)

6.2.1 Bodenschutz (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.2.1.1 § 202 BauGB ist zum Schutz des Mutterbodens zwingend einzuhalten. Ausnahmen hiervon sind unzulässig.

6.2.1.2 Die Erosionsgefahr in und nach der Bauphase ist durch geeignete Maßnahmen zu reduzieren.

6.2.1.3 Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 19915 zu treffen.

6.2.1.4 Es darf nur mit technisch einwandfreiem Gerät gearbeitet werden.

6.2.1.5 Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Aushub ist sorgfältig und entsprechend dem Bodenschutzkonzept zu behandeln. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Überschüssiges Oberbodenmaterial darf nicht angereichert, kulturfähiges Unterbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

6.2.1.6 Ober- und Unterboden sowie Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sind getrennt auszubauen und zu lagern.

6.2.1.7 Zwischenlagerflächen sind so zu gestalten, dass keine Abschwemmungen, Staubverwehungen oder Versickerungen von gelösten Schadstoffen erfolgen.

6.2.1.8 Treten im Zuge der Baumaßnahmen Auffälligkeiten im Bereich der Bodenbeschaffenheit auf, auf die Altablagerungen oder Altlasten schließen lassen, sind ggfs. weitere Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden im Landratsamt Hof und Wasserwirtschaftsamt Hof durchzuführen.

6.2.1.9 Unbelasteter Boden ist vor jeglicher Verunreinigung zu schützen.

7. Leitungen (§9 Abs 1 Nr. 13 BauGB)

7.1 Sämtliche Versorgungsleitungen sowie sonstige Verkabelungen die zu den Modulen hin oder von den Trafostationen weg führen, sind unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

8. Artenschutz (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Falls der Baubeginn in die Brutzeit zwischen Mitte März und Ende August fällt, ist folgt vorab eine Kontrolle des Baufelds auf Vogelbruten. Werden Brüten festgestellt, müssen diese von den Baumaßnahmen so lange ausgespart bleiben, bis die Brut abgeschlossen ist.

9 Aufschüttungen / Abgrabungen

9.1 Für Fundamentierungsarbeiten / Begradigungsarbeiten im Bereich der Trafostationen und der Aussichtsplattform sind Auffüllungen / Abgrabungen des Urgeländes bis zu einer Höhe von 50cm gestattet.
Die Höhe bezieht sich auf die im Plan eingetragenen Höhenbezugspunkte in mü/NHN im Bereich der vorgenannten Flächen..

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

1. Gestaltung der Module

1.1 Die Solarmodule sind Ihrer Oberfläche und Ausrichtung so zu gestalten, dass keine störenden Blendwirkungen hervorgerufen werden.

1.2 Es sind Solarmodule zum Erreichen einer hochwertigeren Verwertung entsprechend dem Kreislaufwirtschaftsgesetz auf Silizumbasis zu verwenden.

2. Dachausbildung der baulichen Nebenanlagen

2.1 Die Eindeckung der baulichen Nebenanlagen ist entweder in Flachdachbauweise, als Sattel- oder Zeltdach mit roter, schwarzer, grauer oder brauner Eindeckung oder als Metalldach mit beschichteter, matterter Eindeckung herzustellen.

III. Hinweise

1. Wasserwirtschaft

1.1 Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums, die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in die Grundwasser (TRENGW) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz sowie auf die Möglichkeit einer Elementarschadensversicherung wird verwiesen. Es liegen dauerhaft verbleibende Risiken durch Starkregenereignisse vor.

2. Reinigung der Module

2.1 Die jeweiligen erforderliche Oberflächenreinigung der Photovoltaikelemente darf nur mit grundwasserschädigenden Chemikalien erfolgen.
Niederschlagswasser von verzinkten Flächenelementen (Modultische) sind infolge von Rücklösungsprozessen durch saueren Regen stark schwermetallbelastet.
Durch eine Beschichtung der verzinkten Bleche (Pulverbeschichtung, Lackierung) kann eine Kontamination des Bodens und des Grundwassers verhindert werden.

3. Bodenschutz

3.1 Auf den „Musterentlas zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.

3.2 Überschüssiges Bodenmaterial ist ordnungsgemäß und fachgerecht zu entsorgen d.h. verwerten oder zu beseitigen. Die entsprechenden materiellen Vorgaben der jeweiligen Entsorgungs- und Verwertungsmöglichkeiten mit den Vorgaben an Analytik und Beprobungshäufigkeit sind zu berücksichtigen.

3.3 Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

4. Denkmalschutz

4.1 Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

4.2 Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5. Forstwirtschaft

5.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Norden direkt an Wald im Sinne des Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) i. V. mit Art. 2 des Bayerischen Waldgesetz (BayWaldG) an. Für die Besitzer der angrenzenden Waldflächen ergeben sich durch die am Waldrand gelegene Bebauung Bewirtschaftungserschwernisse, u.a. in Form von erhöhten Sicherheitsaufwendungen bei grenznahen Baumfällungen sowie ein höheres Haftungsrisiko bei etwaigen Sachschäden.

6. Technische Regelwerke

6.1 Alle zitierten DIN-Normen können bei der Verwaltungsstelle, der Gemeinde Issigau, eingesehen werden.

7. Gutachterliche Stellungnahmen und Planverweise

7.1 Beurteilung Versickerungsfähigkeit und Einfluss der geplanten Photovoltaikanlage auf das Abflussregime, erstellt von der Fa. Sonnenkraftwerk, Dipl. Ing. (FH) Marco Wilke, Riesenweg 9, 21244 Buchholz i.d. Nordheide, vom 22.10.2021.

7.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Solarpark Issigau Reitzenstein, erstellt von der Fa. Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, Richard-Wagner-Str. 65, 95444 Bayreuth, vom 19.12.2021.

7.3 Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Solarpark Issigau Reitzenstein, erstellt von der Fa. Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, Richard-Wagner-Str. 65, 95444 Bayreuth, vom 19.12.2021.

7.4. Blendgutachten zur Photovoltaikanlage Solarpark Issigau Reitzenstein, erstellt von der Fa. Sonnwinn Photovoltaik, Dipl. Ing. (FH) Marco Wilke, Riesenweg 9, 21244 Buchholz i.d. Nordheide, vom 22.10.2021.

GEMEINDE ISSIGAU

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan für das Sondergebiet

"SOLARPARK ISSIGAU REITZENSTEIN"

PROJEKTNUMMER	PV 2021_2VI	
PLANUNGSSTAND	19.12.2021	ENTWURF
MAßSTAB	1:2500	

PLANVERFASSER

Ingenieurbüro Weber GmbH & Co. KG
André Weber
Schillerstraße 33, 95346 Stadtsteinach
fon: 09225 -204 8039 / fax: -204 2076
mail@ib-weber.gmbh / www.ib-weber.gmbh