A PLANZEICHNUNG, M 1: 1000, Kartengrundlage: Digitale Flurkarte

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan 'Solarpark mit Batteriespeicher Walpenreuth'

Sondergebiet Photovoltaik

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der Markt Zell im Fichtelgebirge erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV90) folgende Satzung. Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

B. FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

SO Photovoltaik

1.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen und von Anlagen zur Speicherung und Abgabe von elektrischer Energie (BESS) sowie der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienende Nebenanlagen zur Erzeugung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie. Die Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie können mit der Nennleistung Energie aus dem öffentlichen Netz beziehen und abgeben. Ein baulicher, technischer oder funktionaler Zusammenhang der Speicher zu anderen Anlagen zur Erzeugung, Umwandlung, Speicherung und Abgabe von elektrischer Energie, insbesondere den Stromerzeugungsanlagen, ist nicht notwendig. "Stand-alone-Speicher" sind daher auch zulässig. Ferner ist der Speicher nicht auf die Speicherung von aus erneuerbaren Energien gewonnenem Strom beschränkt.

1.2 Entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.3 Rückbau

Nach Ablauf der Nutzung als Photovoltaikanlage sind die Flächen wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Anlagen und Gebäude sind abzubauen sowie sämtliche Betonfundamente vollständig zu beseitigen und der ursprünglich vorhandene Bodenaufbau, Bodenqualität und Bodenmächtigkeiten wieder herzustellen und die überplante Fläche fachgerecht zu rekultivieren. Verdichtungen des Bodens sind durch geeignete Maßnahmen zu beheben.

Als Folgenutzung gilt wieder - entsprechend dem Ausgangszustand vor dieser Sondernutzung - die planungsrechtliche Situation als landwirtschaftliche Nutzfläche.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundfläche

Als Grundflächenzahl wird 0,7 festgesetzt.

Maßgeblich für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die umzäunte Fläche. Als Grundfläche wird die Grundfläche der Gebäude sowie die senkrechte Projektion der Module auf die Geländeroberfläche gerechnet.

Die Vollversiegelung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Die Grundfläche für Nebengebäude darf insgesamt maximal 500 m² betragen. Die Begrenzung der maximalen Grundfläche für Gebäude erfolgt innerhalb der festgesetzten Grundflächenzahl.

Die Modultische sind mit Ramm-, Bohr- oder Schraubfundamenten aus Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsorientierte Fundamente (Punkt- oder Streifenfundamente) eingesetzt werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der Module einschließlich Tragekonstruktion, gemessen zwischen der Geländeoberkante und der Oberkante Module, beträgt 3,50 m. Die Unterkante muss mindestens 0,80 m über der Geländeoberkante liegen.

Die maximal zulässige Höhe der Gebäude, gemessen zwischen Geländeoberkante und Oberkante Gebäude, beträgt 4,00 m.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche für Photovoltaikmodule und Gebäude bzw. Nebenanlagen wird durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

3.2 Anlagen gemäß Festsetzung 6 sind auch außerhalb der Baugrenze zugelassen.

4. Gestaltung baulicher Anlagen

4.1 Dachausbildung

Für alle Gebäude werden Flach- oder Satteldächer mit maximal 30° Neigung festgesetzt. Dacheindeckungen in Metall sind nur in matter und beschichteter Ausführung zulässig. Als Farbe ist naturrot, rotbraun, grün, grau, weiß oder braun in gedeckten Nuancen zu wählen. Alternativ ist eine extensive Dachbegrünung zulässig.

4.2 Fassaden

Durchbrüche, Lüftungsöffnungen und dergleichen müssen siedlungsabgewandt angeordnet werden. Als Fassadenfarbe ist grün, grau, weiß oder braun in gedeckten Nuancen zulässig.

4.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Fläche von 5 m² an der Einfriedung im Zufahrtsbereich zulässig. Fahnenmasten und elektrische Wechselwerbeanlagen sind nicht zulässig.

4.4 Überwachungseinrichtung

Die PV-Anlage darf mit optisch-elektronischen Einrichtungen überwacht werden, sofern keine Anhaltspunkte bestehen, dass schutzwürdige Interessen der Betroffenen überwiegen. Diese Einrichtungen dürfen eine maximale Höhe von 5,00 m haben.

5. Verkehrsflächen

5.1 Private Verkehrsfläche: Die Grundstückszufahrten sind in den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen bis zu einer Breite von 5 m zulässig.

5.2 Einfahrtsbereich

6. Einfriedungen

6.1 Einfriedungen sind als Metallzäune auch mit Kunststoffummantelung und Übersteigschutz zulässig. Zudem dürfen an der Einfriedung Photovoltaikmodule vertikal angebracht werden. Im nordöstlichen Randbereich von Fl.-Nr. 390, Gemarkung Walpenreuth, sind Einfriedungen nur in offener Ausführung zulässig.

Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 2,50 m über der bestehenden natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten. Durchgehende Betonsockel sind unzulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfosten erlaubt. Die Durchlässigkeit für Kleintiere im Bereich von 15 cm ab der Geländeoberkante muss gewährleistet sein.

7. Boden-/Grundwasserschutz

7.1 Das natürliche Geländeniveau ist möglichst zu erhalten. Nur im Bereich der Technikgebäude darf das natürliche Geländeniveau maximal um 0,50 m abgegraben oder aufgeschüttet werden, wobei etwaige Auffüllungen und Abgrabungen mindestens einen Meter vor nachbarlichen Grundstücksgrenzen auf das natürliche Niveau zurückzuführen und mit Böschung auszubilden sind. Stützmauern sind unzulässig. Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Material entsprechend den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung - Ersatzbaustoff) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen. Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischenzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

7.2 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sickerfähiger Ausführung herzustellen, so dass das Niederschlagsabwasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann. Für stärker befahrene Abschnitte der Sondergebietszufahrt können für Bodenbefestigungen auch Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster verwendet werden.

7.3 Das von den Modulen abfließende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig.

7.4 Grundsätzlich ist der Einsatz von Düngern oder Pestiziden im gesamtem Geltungsbereich unzulässig.

7.5 Die Reinigung der Anlage mit Reinigungsmitteln ist nur zulässig, wenn diese biologisch abbaubar sind und die Reinigung ohne Verwendung der Reinigungsmittel nicht möglich ist.

7.6 Sollte oberflächennahes Grundwasser angetroffen werden, ist bei Gründung im Grundwasserbereich (gesättigte Zone oder Grundwasserschwankungsbereich) auf verzinkte Stahlprofile zu verzichten.

8. Grünordnung, Natur und Landschaft

8.1 Landschaftspflegerische Maßnahmen

Folgende landschaftspflegerische Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Fläche durchzuführen und spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Anlage herzustellen. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ist unzulässig.

Vermeidungsmaßnahmen:

V1 Grünland innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage

Herstellung: Die Sondergebietsfläche ist als Grünland zu entwickeln bzw. zu erhalten. Ansaat mit autochthoner Saatgutmischung des Ursprungsgebietes 15 (Thüringer Wald, Fichtelgebirge und Vogtland), mind. 30 % Kräuteranteil, oder Mähgutübertragung von nahegelegenen, artenreichen Wiesen. Das Saatgut ist streifenweise maschinell einzubringen.

Pflege: Der Aufwuchs ist ein- bis zweischürig jährlich nicht vor dem 01.07. mit insektenschonenden Mähwerkzeugen (Schnitthöhe mind. 10 cm) zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. Mulchen ist nicht zulässig.

Alternativ ist auch eine Beweidung gemäß beiliegender saP zulässig.

V2 Entwicklung von Saumstruktur und Staudenflur

Herstellung: Ansaat mit einer arten- und blütenreichen, autochthonen Saatgutmischung des Ursprungsgebietes 15 (Thüringer Wald, Fichtelgebirge und Vogtland), mind. 50 % Kräuteranteil, oder Mähgutübertragung von nahegelegenen, artenreichen Wiesen.

Pflege: Die Flächen werden jährlich im Herbst mit insektenschonendem Mähwerk unter Abfuhr des Mähgutes gemäht. Dabei werden jährlich alterierend 50 % der Fläche belassen. Mulchen ist unzulässig. Alternativ ist eine Beweidung gemäß beiliegender saP möglich.

V3 Lückige Gehölzpflanzungen

Herstellung: Es sind Gehölzpflanzungen in Gruppen mit autochthonen Gehölzen des Vorkommengebietes 3 "Südostdeutsches Hügel- und Bergland" vorzusehen. Angaben zu den Gehölzen, Qualitäten und Pflanzabständen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

Pflege: Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen. Sollte es zu einem späteren Zeitpunkt Ausfälle geben, sind diese ebenfalls zu ersetzen.

Die Heckenbereiche sind in den ersten drei Jahren regelmäßig auszumähen. Es ist abschnittsweises "Auf den Stock setzen" möglich. Dabei sind Überhälter in Form von einzelnen Bäumen bzw. Sträuchern zu belassen. Schnittgut ist zu entfernen. Zeitraum für Pflegemaßnahmen: 01. Oktober - 28. Februar.

V4 Beseitigung aufkommender Neophyten

Aufkommende Neophyten sind auf der gesamten Fläche frühzeitig zu beseitigen.

Ausgleichsmaßnahmen:

Die festgesetzte Ausgleichsfläche wird den im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Eingriffen in das Landschaftsbild zugeordnet. Mindestens die Eckpunkte der Ausgleichsfläche sind im Gelände dauerhaft zu kennzeichnen, zum Beispiel mit Eichenpflöcken.

A1 Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung

Herstellung: ~~Die Ränder des Geltungsbereiches sind in den als Maßnahme A1 dargestellten Bereichen mit einer zweireihigen Hecke aus heimischen Sträuchern zu versehen.~~ Am östlichen Rand von Fl.-Nr. 390, Gmkg. Walpenreuth, ist das bestehende Initialgebüsch ~~lediglich~~ lückig zu ergänzen.

Dabei sind autochthone Gehölze des Vorkommengebietes 3 "Südostdeutsches Hügel- und Bergland" zu verwenden. Angaben zu den Gehölzen, Qualitäten und Pflanzabständen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

Pflege: siehe V3 ~~Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen. Sollte es zu einem späteren Zeitpunkt Ausfälle geben, sind diese ebenfalls zu ersetzen.~~

~~Die Heckenbereiche sind in den ersten drei Jahren regelmäßig auszumähen. Es ist abschnittsweises "Auf den Stock setzen" möglich. Dabei sind Überhälter in Form von einzelnen Bäumen bzw. Sträuchern zu belassen. Schnittgut ist zu entfernen. Zeitraum für Pflegemaßnahmen: 01. Oktober - 28. Februar.~~

9. Artenschutz

9.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (aV)

aV1 Baubeginn außerhalb der Vogelbrutzeit

Um Nestanlagen bodenbrütender Vögel im Baufeld zu vermeiden, beginnen zumindest die Erdarbeiten vor der Vogelbrutzeit, also spätestens ab Ende Februar. Besser ist ein Baubeginn ab Oktober. Ist ein Beginn vor dem 1. März nicht möglich, so muss aV 2 beachtet werden.

aV2 Vorsorgliche Vergrämung von bodenbrütenden Feldvögel

Ist eine Umsetzung der Maßnahme aV1 nicht möglich, wird diese vorsorglich durch die Maßnahme aV2 ersetzt. Bei einem Baubeginn zwischen 01.03. und 31.08. ist eine Anlage von Bruten durch bodenbrütende Vogelarten durch Vergrämungsmaßnahmen ab dem 01.03. bis Baubeginn zu verhindern.

Eine Vergrämung erfolgt entweder durch eine regelmäßige Befahrung der Fläche (mindestens zweimal pro Woche) oder durch regelmäßige Mahd, die den Aufwuchs auf eine möglichst geringe Höhe begrenzt.

Sollte es nicht möglich sein, die Vergrämungsmaßnahmen direkt ab 01.03. zu beginnen, ist vor Beginn der Vergrämungsmaßnahme eine Begehung durch einen Gutachter hinsichtlich stattfindender oder potenziell möglicher Bruten durchzuführen.

aV3 Schutz der bestehenden Gehölze

Die Gehölzbestände dürfen durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt werden. Diese sind während der Baumaßnahmen durch einen ortsfesten Bau- oder Lattenzaun gemäß beiliegender saP vor Beeinträchtigung zu schützen.

9.2 CEF-Maßnahme: Schaffung von Blühflächen mit Ackerbrache im Bereich der Flurstücke Fl.-Nrn. 172 (TF), 173 (TF) und 174 (TF), Gemarkung Walpenreuth

Die Fläche der Maßnahme muss insgesamt mind. 1,0 ha betragen.

Die CEF-Maßnahme muss zum Zeitpunkt des Eingriffs wirksam sein und die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wahren.

Entwicklungsziel: Entwicklung einer Blühfläche in Kombination mit Ackerbrache

Herstellung: Umbruch der gesamten Fläche mit anschließender Selbstbegrünung und zweischüriger Mahd nach dem 15.07. für drei Jahre (Aushagerung). Kein Mulchen, keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln. Danach Herstellung der Fläche 30 % als Ackerbrache, 70 % als Blühfläche.

Im vierten Jahr einmalige lückige Einsaat einer Regio-Saatgutmischung aus dem Ursprungsgebiet 15 "Thüringer Wald, Fichtelgebirge und Vogtland" mit mindestens 50 % Kräuteranteil (Hochstauden); damit Anlage des Blühstreifens (70 % der Fläche) und Erhalt von Rohbodenstandorten in der Blühfläche; Einsaat idealerweise bereits im Herbst; kann auch zu Beginn der Brutsaison erfolgen, wenn die ungefähren Neststandorte ermittelt werden und davon entfernte Bereiche zur Ansaat ausgewählt werden (muss durch Fachkraft erfolgen); dann Ausbringen von weiteren Teilen des genannten Saatgutes auf den restlichen Teilen der Blühflächen im Herbst nach der Brutsaison. Umbruch der Ackerbrache (30 % der Fläche) vor Baubeginn mit anschließender Selbstbegrünung.

Pflege und Bewirtschaftung: Einmalige Mahd der Blühfläche ~~- sowie je nach Aufwuchs auch der selbstbegrünten Fläche -~~ nach dem 15.07. im zweiten Jahr nach Anlage. Ab dann jährlich ein- bis zweimalige Mahd mit Balkenmäher und Abfuhr des Mähgutes nach dem 15.07. unter Belassen von 20% Brachestreifen ~~alterierend Umbruch von jeweils ca. 50 % beider Flächen, sodass jeweils ca. 50 % selbstbegrünte Brache und 50 % Blühfläche verbleiben~~. Eine landwirtschaftliche oder energetische Nutzung des Mähgutes ist zulässig. Die Ackerbrache ist ab dem fünften Jahr nach Anlage jeweils zu 50 % wechselnd umzubrechen. Keine Bearbeitung zwischen dem 01.03. und dem 15.07. Kein Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln. Wechsel des Blühstreifens und der Ackerbrache ~~ist nach~~ drei Jahren ~~nach Herstellung der Blühfläche~~ möglich.

Alternativ kann eine extensive Beweidung ~~gemäß den Vorgaben der saP~~ innerhalb der zulässigen Bearbeitungszeit, unter Belassen von mind. 20 % Altgras auf der Fläche über den Winter, erfolgen.

10. Immissionsschutz

10.1 Die Solarmodule sind in ihrer Oberfläche und Ausrichtung so zu gestalten, dass keine störende Blendwirkung an Immissionsorten hervorgerufen wird. Sollte sich nach Inbetriebnahme der Anlage eine Blendwirkung herausstellen, ist auf Kosten des Betreibers eine Abschirmung anzubringen. Diese kann entweder in Form von entsprechend dimensionierten Gehölzpflanzungen oder baulichen Maßnahmen am Zaun ausgeführt werden. Der Zaun darf dafür im notwendigen Maße am Ort der Blendschutzmaßnahme erhöht werden.

10.2 Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist unzulässig. Eine Beleuchtung ist nur temporär zur Wartung bzw. Pflege der Anlage mit warmweißen Licht (< 3.000 Kelvin) zulässig.

11. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

11.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes

11.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

Entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

CEF-Fläche: Fl.-Nrn. 172 (TF), 173 (TF) und 174 (TF), Gemarkung Walpenreuth

C. HINWEISE/ NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Planzeichen:

2402 bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücknummer

Bestandstrasse Strom
Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen 0,5 m beiderseits der Trassenachse. Dieser Bereich ist von Gründungen und Bepflanzungen freizuhalten.

Textliche Hinweise:

1. Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an Flurwegen enstehen sind diese Schäden durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen.
2. Sollten bei den Bauarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast bekannt werden, sind unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt zu informieren.
3. Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden (Art. 8 DSchG).
4. 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 der DIN 45680 fordern. Die Ergebnisse dieser Messung sind spätestens innerhalb von zwei Monaten nach Aufforderung durch die Gemeinde vom Vorhabensträger kostenfrei vorzulegen.
   Lärmintensive Wartungsarbeiten, wie z.B. Mäharbeiten, sind nur werktags tagsüber, in der Zeit von 7:00 - 20:00 Uhr zulässig.
5. Die Vorhabenfläche liegt im Naturpark NP-00011 „Fichtelgebirge".
6. Vorhandene Drainagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Sollte es zu Beschädigungen im Rahmen der Bauphase, des Betriebes oder des Abbaus kommen, sind die Drainagen wiederherzustellen.
7. Es kann wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze auftreten. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG).
8. Die aus der sach- und fachgerechten Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehenden Immissionen sind zu dulden.
9. Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastträger der Bundesautobahn wegen Lärm und anderen Immissionen kann nicht geltend gemacht werden.
10. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Ansonsten sind mit dem Betreiber geeignete Schutzmaßnahmen abzustimmen. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben sind dem Versorgungsträger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.
11. Es ist ein Feuerwehrplan zu erstellen und der Kreisbrandinspektion sowie der örtlichen Feuerwehr zu übergeben. Vor Inbetriebnahme der Anlage hat eine Einweisung der örtlich zuständigen Feuerwehr zu erfolgen.
12. An allen Zufahrtstoren müssen dauerhaft und deutlich gekennzeichnete Schilder mit den uneingeschränkten Erreichbarkeiten des zuständigen Analagenbetreibers angebracht werden.
13. Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können beim plangebenden Markt Zell im Fichtelgebirge, Bahnhofstraße 10, 95239 Zell im Fichtelgebirge, zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Markt Zell im Fichtelgebirge hat in der Sitzung vom 26.09.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.11.2025 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 11.09.2025 hat in der Zeit vom 03.11.2025 bis 03.12.2025 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 11.09.2025 hat in der Zeit vom 03.11.2025 bis 03.12.2025 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.01.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.03.2026 bis 31.03.2026 beteiligt.

   Aufgrund eines Formfehlers (zu kurze Beteiligungsfrist) und inhaltlicher Änderungen wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.09.2026 in der Zeit vom ..... bis ..... wiederholt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.01.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.03.2026 bis 31.03.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten im Rathaus, Bahnhofstraße 10, 95239 Zell im Fichtelgebirge, während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

   Aufgrund eines Formfehlers (zu kurze Veröffentlichungsfrist) und inhaltlicher Änderungen wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.09.2026 in der Zeit vom ..... bis ..... wiederholt.
6. Der auf Grundlage der fehlerhaften Beteiligungsverfahren gefasste Satzungsbeschluss vom 29.05.2026 des Marktgemeinderates wurde mit Beschluss vom 25.09.2026 aufgehoben. Der Markt Zell im Fichtelgebirge hat nach Durchführung der ordnungsgemäßen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

   Zell im Fichtelgebirge, den .....

   .....

   1. Bürgermeister Pascal Danzer
7. Ausgefertigt

   Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist der vorliegende Planteil sowie die Begründung mit 40 Seiten sowie der zugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 29.05.2026.

   Zell im Fichtelgebirge, den .....

   .....

   1. Bürgermeister Pascal Danzer
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden 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.

   Zell im Fichtelgebirge, den .....

   .....

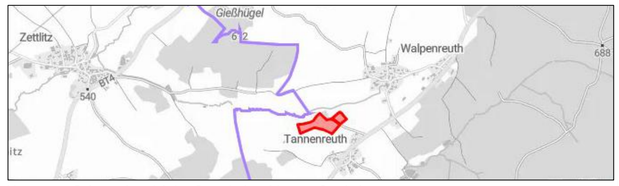
   1. Bürgermeister Pascal Danzer

Für die Planung:

Sulzbach-Rosenberg, den .....

.....

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB



Verortung Geltungsbereich im Gemeindegebiet, maßstabslos

E. BEGRÜNDUNG s. Textteil
F. UMWELTBERICHT s. Textteil

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"Solarpark mit Batteriespeicher Walpenreuth"

Markt Zell im Fichtelgebirge

Bahnhofstraße 10, 95239 Zell im Fichtelgebirge
Landkreis Hof

Vorentwurf: 11.09.2025
Entwurf: 30.01.2026
Wiederholter Entwurf: 25.09.2026
Endfassung:

Hinweis: Die Änderungen zum Entwurf sind hervorgehoben.

Planverfasser

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner
Partnerschaft mbB
Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: +49(0)9661/1047-0
Mail: info@neidl.de//Homepage: neidl.de