

## A. PLANZEICHNUNG

### Zeichenerklärung

#### Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

**SO** Sondergebiete § 1 Abs. 2 Nr. 12 und § 11 BauNVO: Zweckbestimmung: Photovoltaikanutzung zur Erzeugung und Speicherung elektrischer Energie

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Grünfläche

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Erhalt und Schutz der gewässerbegleitenden Gehölze, 20 m Abstand zur Bebauung

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Neupflanzung Sträucher und Heister, Anlage von Biotopen (Ablagerung Findlinge, Totholz, Sand)

Verkehr

Einfahrt

Einfahrtbereich

Sonstige Festsetzungen

Einfriedung, dauerhaft

Einfriedung, mobil

Nachrichtliche Übernahme

Flurstücksgrenzen

biotopkartierte Flächen, mit Nummer

biotopkartierte Flächen/ oder Teilfläche unter § 30 - Schutz BNatSchG

Grenze des Landschaftsschutzgebietes

## B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß BauGB und BauNVO)

1.1 Geltungsbereich Bebauungsplan

(1) Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke Flur-Nm. 2886, 2887, 2888, 2889, 2890, 2891/2, 2891/3, 2891/4, 2891/5 und 2892 der Gemarkung Weiden i.d.OPf..

1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 11 BauNVO)

(1) Entsprechend § 11 BauNVO wird der Geltungsbereich als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung eines Gebietes für Anlagen, die der Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien durch Sonnenenergie dienen, festgesetzt. Zulässig sind im Sondergebiet ausschließlich Anlagen und Einrichtungen, die unmittelbar der Zweckbestimmung der Photovoltaikanlage (Erzeugung und Speicherung elektrischer Energie) dienen. Entsprechende Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb der Baugrenze zulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 14 Abs. 2 BauNVO)

(1) Grundflächenzahl (GRZ) : 0,5 Bei der zulässigen Grundflächenzahl sind die Gesamtlfläche der aufgeständerten Solarmodule in senkrechter Projektion einschließlich Nebenanlagen zu berücksichtigen. Bezugsfläche ist der Geltungsbereich. Die max. zulässige Grundfläche für Nebenanlagen (z.B. Trafostationen, Speicher,...) ist hierbei auf 500 qm begrenzt.

(2) Höhe baulicher Anlagen Die maximal zulässige Höhe von 4,5 m bezieht sich auf die Höhe der Module bzw. Modultische, gemessen ab Oberkante der Geländehöhe. Die maximal zulässige Höhe der Gebäude wird auf 3,0 m Höhe, gemessen ab Oberkante der Geländehöhe, festgesetzt. Der Abstand zwischen der Unterkante der Module und der Geländeoberfläche beträgt mind. 0,8 m. Eine Aufschüttung des bestehenden Geländes ist bis zu einer Höhe von 0,5 m, außerhalb des Überschwemmungsbereichs, möglich.

(3) Der Abstand zwischen den Modulreihen beträgt mind. 3,0 m. Die Reihen zwischen den Modulen, sowie die Fläche unter den Modulen ist unbefestigt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen und der Grundfläche für Gebäude ist nicht zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

(1) Mit baulichen Anlagen (Modultische, Trafostationen) überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen im Sinne von § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

(2) Zufahrten, Umfahrungen und Umgrenzungen können auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Bodenbefestigungen sind in sicherfähiger Bauweise (Schotterrasen, wassergebundene Wegedecke, Grünweg) auszuführen.

1.5 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, gründerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

(1) Einhaltung Eingriffsmindernder Maßnahmen gem. den Hinweisen des BaySIMWBV, 2021

- Maßnahmen z.T. unter 1.3 festgesetzt
- Begrünung der Anlagenfläche unter Verwendung von Saatgut aus gebietseigenen Arten bzw. lokal gewonnenem Mahgut (Mahgutübertragung)
- keine Düngung
- kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- 1- bis 2- schürige Mahd (Einsatz von insektenfreundlichem Mahwerk, Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mahguts oder/auch standortangepasste Beweidung
- kein Mulchen

(2) Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Einhaltung eines 20 m breiten Schutzstreifens von der westlich verlaufenden Grundstücksgrenze (entlang Sauerbauch) bis zur Bebauung durch Module. Der Kronenbereich der Gehölze ist ausgespart. Eine Beeinträchtigung des Bereichs und der Gehölze durch die PV-Anlage ist auszuschließen. Der Schutzstreifen darf nicht verfüllt, gezaunt und während der Baumaßnahme nicht verdichtet werden (Wurzelschutz).

(3) Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf Flächen nördlich und östlich innerhalb des Geltungsbereichs werden Heckenpflanzungen festgesetzt. Für die Pflanzungen sind gebietseigene Gehölze zu verwenden (siehe Artenliste in Begründung). Die Verwendung von gebietseigenem Pflanzgut (Vorkommensgebiet 3 : Südostdeutsches Hügel- und Bergland) ist gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen. Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen hat zeitgleich mit der Errichtung der PV-Anlage zu erfolgen bzw. ist zeitgleich einzuleiten.

Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs wird eine durchgehende Gehölzpflanzung (Hecke mind. 3-reihig) und entlang der östlichen Grenze zwei Gehölzgruppen (gebietseigene Gehölze; Heister, Sträucher, Hochstämme) angelegt.

(4) 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. Auf den Ackerflächen ist bereits eine Vegetationsperiode vor Baubeginn einerosionsschützender und die Infiltration fördernder Grünlandbestand zu etablieren. Die Begrünung hat dabei ausschließlich über gebietseigenes Saatgut bzw. über lokal gewonnenes Mahgut von geeigneten Spenderflächen zu erfolgen. Die Verwendung gebietseigenen Saatgutes ist im städtebaulichen Vertrag zu regeln. Das Grünland wird durch Beweidung (GV/ha max. 0,7) intensiv gepflegt (Agri-PV), alternativ ist eine extensive Pflege durch Mahd (1-2x Mahd/Jahr, Schnitthöhe 10 cm, Anwendung insektenfreundliche Mähtechnik, verpflichtende Abfuhr Mahgut, Verzicht auf Mulchen, Dünger und Pflanzenschutzmittel) möglich.

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

Das anfallende Niederschlagswasser hat breitflächig über die belebte Bodenzone auf dem Grundstück zu versickern. Es ist nicht zulässig das anfallende Oberflächenwasser auf angrenzende Liegenschaften abzuleiten. Bodenbefestigungen sind in sicherfähiger Bauweise herzustellen. Es gilt der Vorrang der Versickerung vor der Ableitung.

1.7 Zeitliche Befristung/ Rückbau (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Zulässigkeit der baulichen Nutzung endet mit der Einstellung des Anlagenbetriebs. Nach der endgültigen Nutzungsaufgabe sind die baulichen Anlagen vollständig (inkl. Kabel, Zaun, Fundamente etc.) rückzubauen.

Die Rückbauverpflichtung ist im Durchführungsvertrag verbindlich zu regeln.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

2.1 Ausgestaltung Dächer, Fassaden, Module Gebäude (Traf- und Wechselrichtergebäude, Speicher) sind mit Flachdach (Neigung max. 7°) zu versehen. Bei Verwendung von Dacheindeckungen in Metall sind diese nur in matter und beschichteter Ausführung zulässig. Außenwände sind zu verputzen. Es sind keine grellen Farbtöne zu verwenden. Sofern Metall verwendet wird, sind ausschließlich nicht reflektierende, gedeckte Farben zulässig. Wo es aus technischen Gründen möglich ist, sind die Gebäudefassaden zu begrünen (z.B. Kletterpflanzen/ Spalierbäume). Die Gestaltung der Dächer und Fassaden von Gebäuden (Traf- und Wechselrichtergebäude, Speicher) ist möglichst einheitlich zu halten. Für die PV-Anlage ist die Verwendung blendarmer Module zwingend vorgeschrieben.

2.2 Werbeanlagen Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.3 Grundwasser und Oberflächenwasser

Durch Baumaßnahmen und betriebliche Abläufe darf das Grundwasser nicht beeinträchtigt werden. Bei Antreffen des oberflächennahen Grundwassers ist bei Gründung im Grundwasserbereich (gesättigte Zone, Grundwasserschwankungsbereich) auf Materialien, die Zink enthalten zu verzichten. Die Solarmodule sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern. Betonfundamente sind aufgrund der Grundwasserbeeinflussten Böden nicht zulässig. Es sind geeignete Materialien (z.B. unverzinkter Stahl, Edelstahl, Aluminium) zu wählen, um eine Auswaschung von Schwermetallen ins Grundwasser zu vermeiden. Farbenanstriche oder -beschichtungen an den Rammprofilen sind nicht zulässig. Die Pflege der Modulflächen hat ohne Einsatz von chemischen Reinigungsmitteln zu erfolgen. Das wild abfließende Wasser darf gem. § 37 WHG keine Benachteiligung umliegender Grundstücke herbeiführen.

2.4 Abgrabungen und Auffüllungen

Aufschüttungen im Überschwemmungsgebiet sind nicht zulässig. Aufschüttungen außerhalb überschwemmter Flächen sind nach Vorgaben der §§6-7 BBodSchV vorzunehmen. Bevorzugt ist nur Oberboden hierfür zu verwenden, der die Anforderungen des Bodenschutzrechts einhält. Dem gegenüber findet die Ersatzbaustoffverordnung nur Anwendung bei Aufschüttungen für die Errichtung eines technischen Bauwerks. Bei der Anlage der Kabelgräben ist auf einen getrennten Ausbau von Oberboden, Unterboden und Untergrund zu achten. Eine Vermischung darf nicht erfolgen. Ein Rückbau hat in entsprechender Tiefenlage des Ausbaus zu erfolgen. Stützmauern sind unzulässig.

2.5 Einfriedungen

Bei der PV-Anlage handelt es sich um eine Agri-PV-Fläche mit Rinderbeweidung. Die beweidete Fläche ist mit einer wolfsicheren Einzäunung auszustatten. Die Fläche wird nördlich, östlich und südlich mit einem fest installierten Stabtieferzaun eingezäunt. Westlich entlang des Sauerbachs wird eine mobiler Weidezaun (außerhalb des Überschwemmungsbereichs, höchstens 60 m Abstand zur Grundstücksgrenze) vorgesehen. Zum Schutz der Rinder wird die Umzäunung der beweideten Fläche wolfsicher ausgeführt. Das Schreiben des StMUV „Wolfsabweisende Zäunung bei Freiflächenphotovoltaik-Anlagen“ vom 02.02.2024 ist zu beachten. Nicht eingezäunte Bereiche werden nicht beweidet. Außerhalb der Weideflächen ist keine Einzäunung der Module notwendig (Videoüberwachung).

## C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Bodenschutz

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken. Flächen, die als Grünfläche vorgesehen sind, sollen nicht befahren werden. Der natürliche Bodenaufbau ist dort, wo keine Eingriffe in den Boden stattfinden, zu erhalten. Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der belebte Oberboden so zu schützen, dass seine ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Der belebte Oberboden und kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung zu verwerten. Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet durch Umlagerung und Wiederverwendung wiedereingesetzt werden. Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig.

Auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird ausdrücklich hingewiesen. Bei Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb überschwemmter Flächen sind die wasser-, bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 und DIN 19371, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.

Der Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen, auch sonstige Beeinträchtigungen wie Verdichtung oder Verunreinigung sind zu vermeiden. Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.

Baubegleitenden Bodenschutzmaßnahmen sind in Anlehnung an die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ beim Bau der Anlage fachgerecht durchzuführen und zu dokumentieren.

3.2 Altlasten

Soweit bei Baumaßnahmen (Aushubarbeiten) organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine Altlast hindeuten, ist unverzüglich die Stadt Weiden i.d. OPf. (Umweltamt) zu benachrichtigen (Meldepflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KWVG) sind zu beachten. Die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosgkeit verwendeten Auffüllmaterials müssen nachgewiesen werden können. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

3.3 Flurschäden

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.

3.4 Duldungspflichten

Bei der Bewirtschaftung der an den Planungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen im Rahmen der guten fachlichen Praxis können Emissionen (Lärm, Geruch, Staub) auftreten, welche hinzunehmen sind. Auch im Falle von Schäden (z.B. Steinschlag durch Bewirtschaftung) an den Solarmodulen können keine Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden. Auch jegliche Einwirkungen aus den angrenzenden Gehölzbeständen (herabfallende Zweige, Äste, Früchte und Pollen von Gehölzen) sind entschädigungslos hinzunehmen.

3.5 Denkmalschutz und bergbauliche Relikte

Treten durch Erdarbeiten unbekannte Bodendenkmäler oder unerwartet altbergbauliche Relikte hervor, sind die Funde umgehend der Stadt Weiden i.d.OPf. (Untere Denkmalschutzbehörde) bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bzw. dem Bergamt Nordbayern zu melden.

3.6 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. Dabei ist mit Gehölzen bis zu einer Höhe von 2 m mind. 0,5 m Abstand und bei Bäumen mit einer Höhe von über 2 m mind. 4 m Abstand zum angrenzenden Grundstück zu halten.

## D. VERFAHRENSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 [zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023]
- BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2021 [zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023]
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 8. Dezember 1990 [zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021]
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 [zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023, durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023]
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 [zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024]

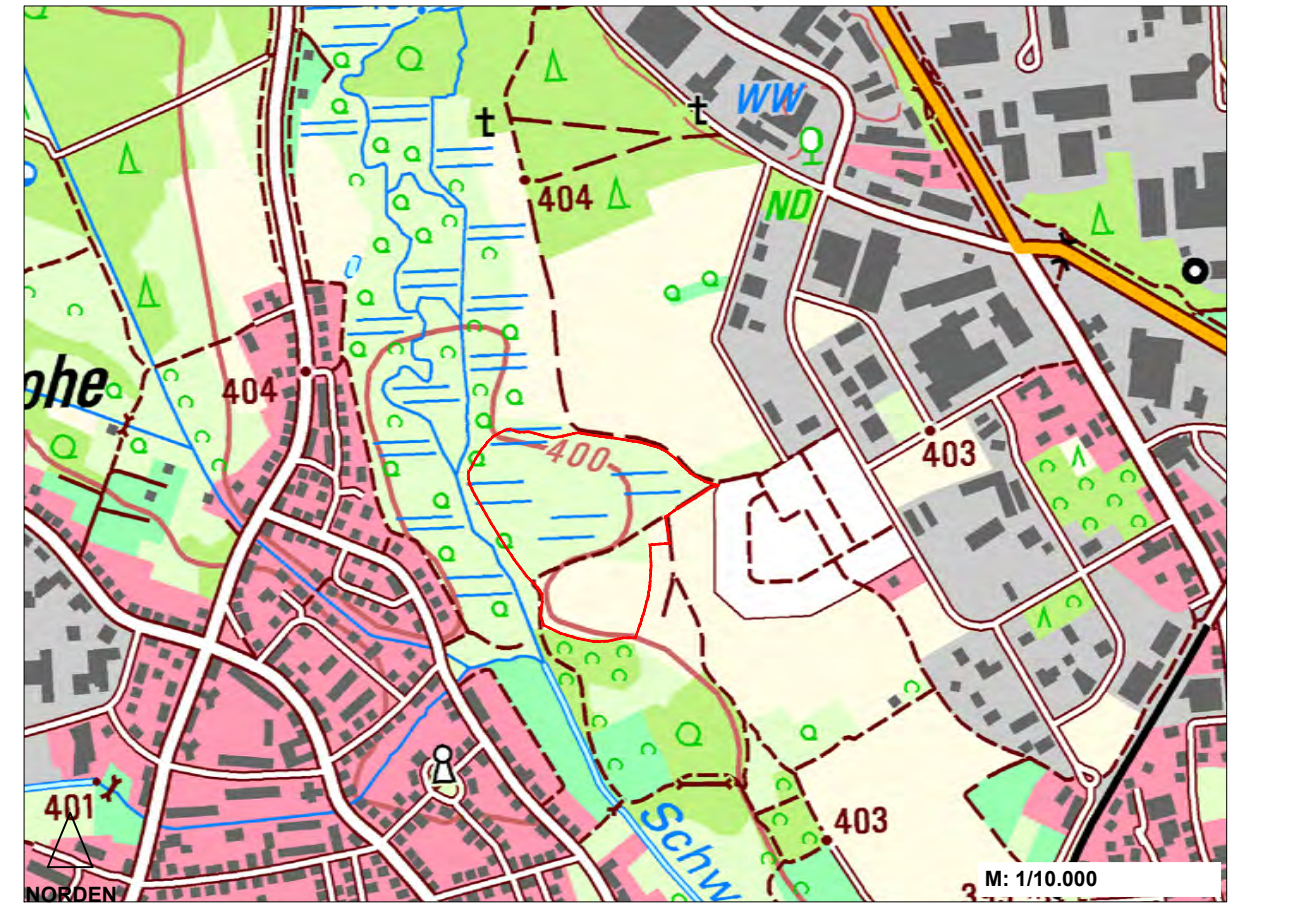
## E. PLANVERFAHREN

- Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Weiden i.d.OPf. hat in der Sitzung vom 24.04.2024 mit Beschluss Nr. 20 die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.10.2024 hat in der Zeit vom 20.11.2024 bis 03.01.2025 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.10.2024 hat in der Zeit vom 20.11.2024 bis 03.01.2025 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... veröffentlicht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Die Stadt Weiden i.d.OPf. hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Die Regierung der Oberpfalz hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

8. Ausgefertigt  
Stadt Weiden i.d.OPf., den  
Jens Meyer, Oberbürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

## (VORHABENBEZOGENER) BEBAUUNGSPLAN Nr. 61 26 343 "Sonnenpark Neuer Volksfestplatz "



Vorhabenträger: ENKAM Verwaltungs GmbH Gabelsbergerstraße 5 92637 Weiden	Planfertiger: Trepsch Landschaftsarchitektur Steinholzgasse 11 92224 Amberg	Fertigert: 28.10.2025 Ergänzt:	ENTWURF
Stadtplanungsamt Weiden i.d.OPf.			
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	20.11.2024 - 03.01.2025		
Veröffentlichung			
Satzungsbeschluss			
In Kraft seit dem			