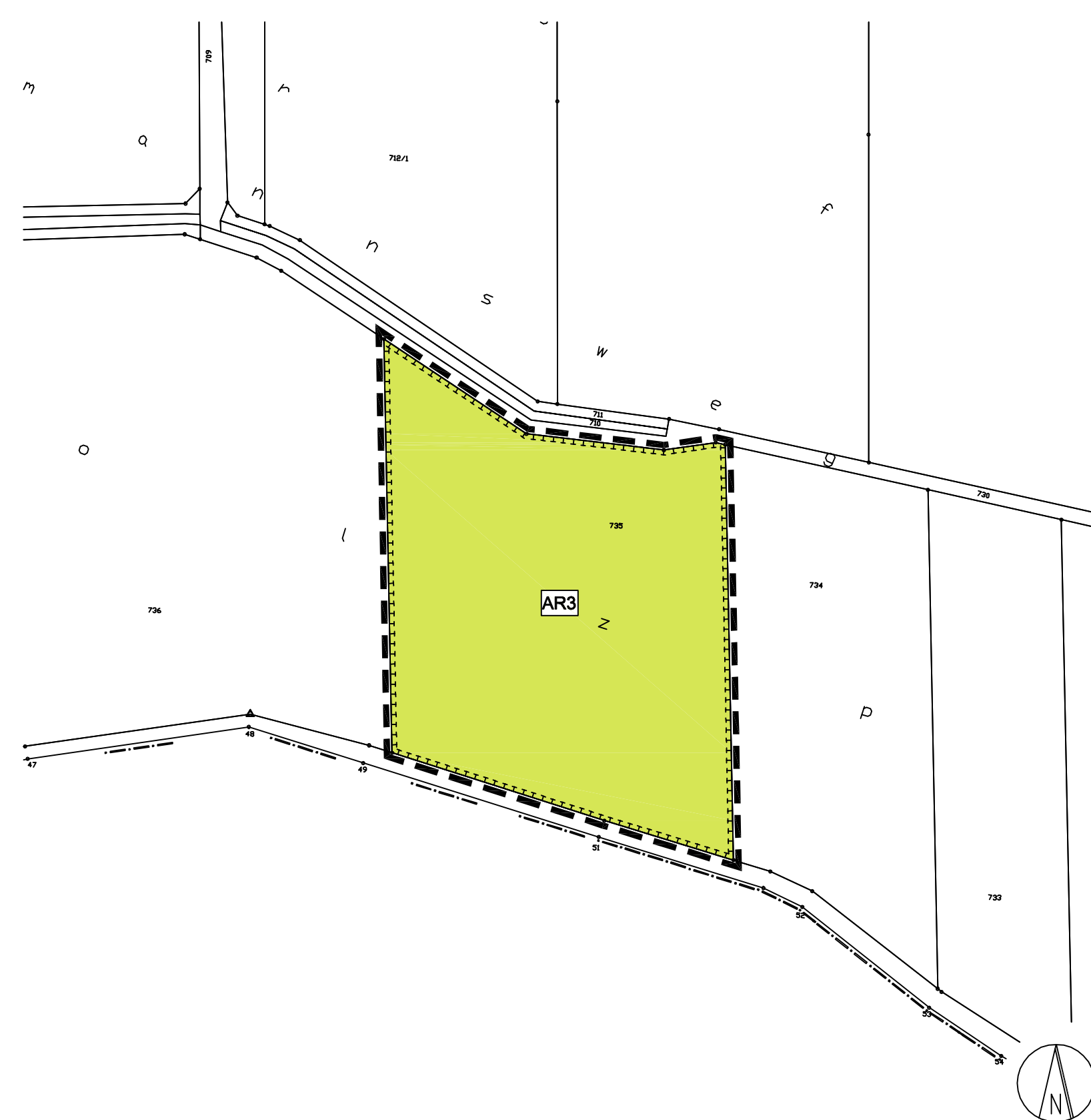




EXTERNER TEILGELTUNGSBEREICH - Artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche AR1 M = 1.2.000



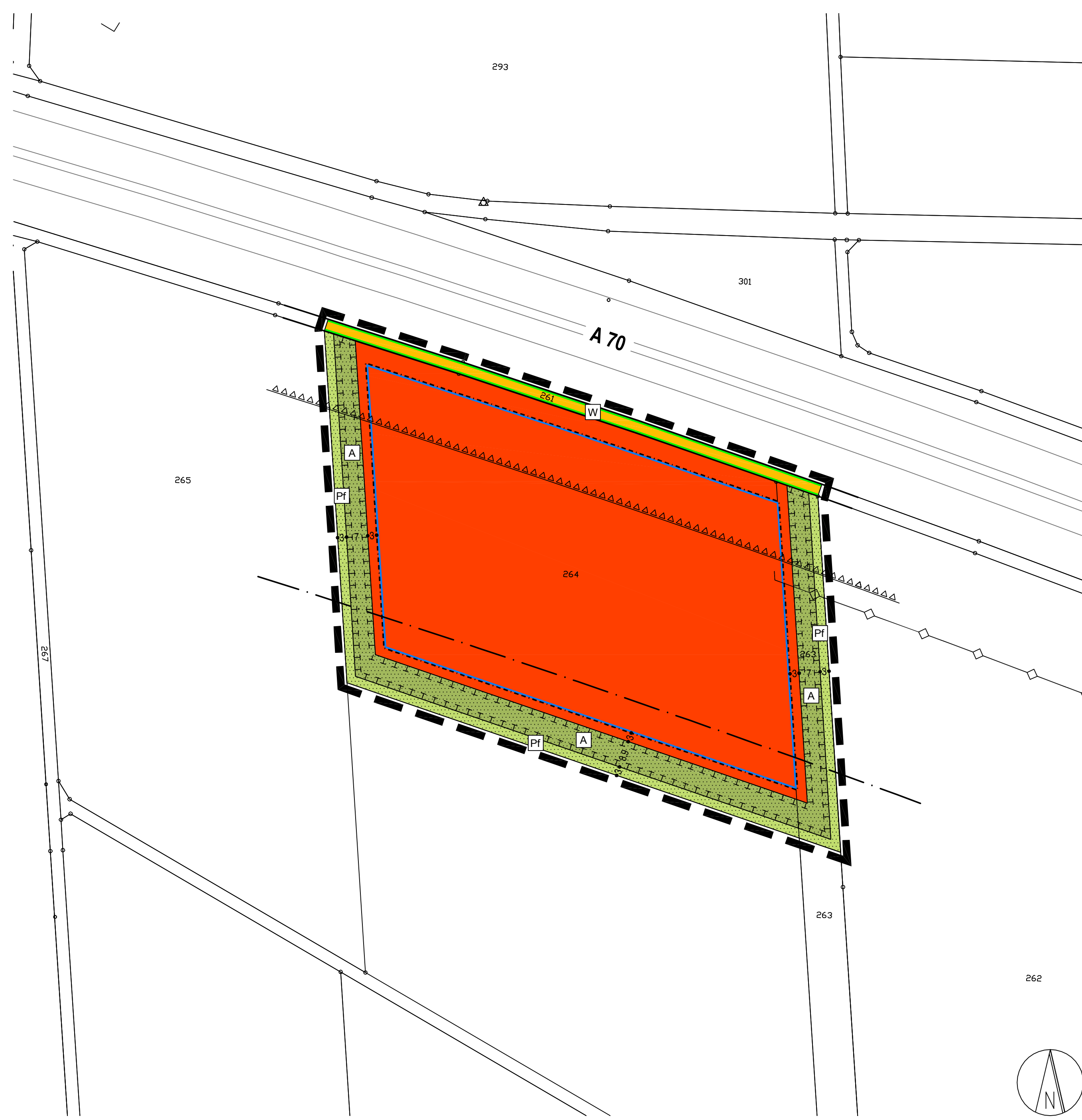
EXTERNER TEILGELTUNGSBEREICH - Artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche AR2 M = 1.2.000



EXTERNER TEILGELTUNGSBEREICH - Artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche AR3 M = 1.2.000



EXTERNER TEILGELTUNGSBEREICH - Artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche AR4 M = 1.2.000



ZEICHNERKLÄRUNG

- A Festsetzungen**
- Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplans
 - Vorhabenbereich
 - Baugrenze (siehe Textziffer A 1c)
 - Straßengrenzungsline
 - Öffentliche Verkehrsfläche - Wirtschaftsweg
 - 20 kV Stromkabel (unterirdisch)
 - Private Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, gleichzeitig Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche A - siehe Textziffer A 1)
 - Private Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (Pflanzweg)
- In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 Abs. 4 BauGB, Flächen für die Landwirtschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB, gleichzeitig Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen AR1 bis AR4 - gemäß Textziffer A 2a)
- AR1
 - AR2
 - AR3
 - AR4
- 7 • Bemaßung - Abstände in Metern (z. B. 7 m)

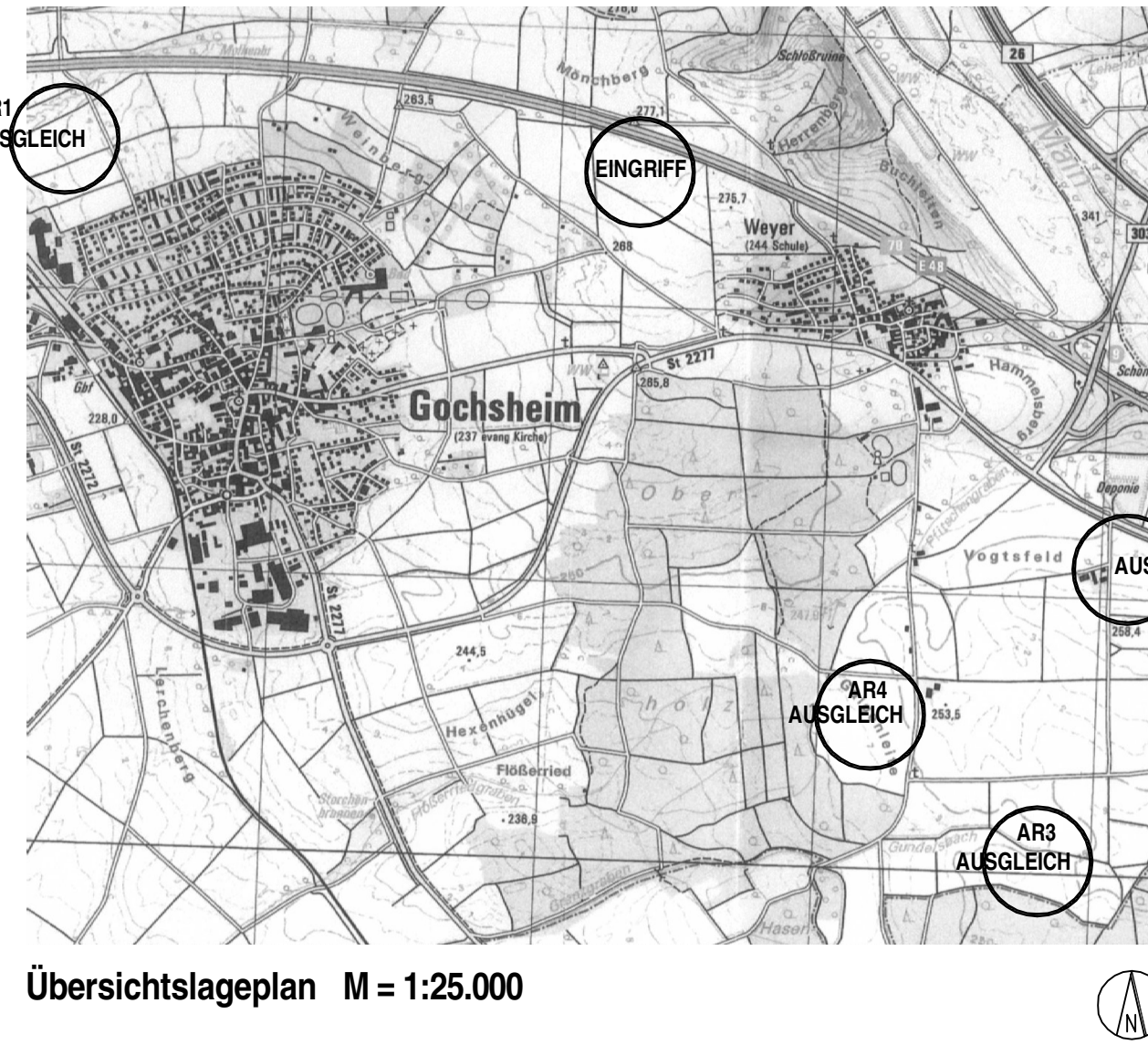
- B Nachrichtliche Übernahmen**
- Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStRG (siehe Textziffer B 1a)
 - Zustimmungspflichtige Zone gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStRG (siehe Textziffer B 1b)
- C Hinweise**
- Grundstücksgrenze bestehend
 - Flurnummer

TEXTTEIL:

- A Festsetzungen**
- A 1 Bereich Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)**
- a Der Vorhabenbereich ist als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zweckbestimmung: Solarenergiegewinnung. Art der Nutzung: Freiflächen-Photovoltaikanlage.
- b Im Vorhabenbereich dürfen keine Veränderungen des natürlichen Geländeeinsens vorgenommen werden.
- c Die Lage der zum Verlauf der Autobahn parallelen nördlichen bzw. südlichen Baugrenze ist in einem Abstand von 20 m bzw. 110 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Autobahn festgesetzt. Die von diesem Rand aus zu bemessende 40 m Bauverbotszone sowie die Baugrenze sind vor Baubeginn vom Vorhabenträger vor Ort abzustaken und von der zuständigen Dienststelle der Autobahn abnehmen zu lassen.
- d Innerhalb der Baugrenzen dürfen auch in der Bauverbotszone nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStRG (siehe Textziffer B 1a) in Abstimmung mit der zuständigen Autobahndirektion Photovoltaikmodule (keine Wechselrichter oder Transformatorstationen) zeitlich befristet aufgestellt werden.
- e Baulichen Anlagen im Vorhabenbereich dürfen eine maximale Bauhöhe von 3,0 m, gemessen zwischen Oberkante Gelände und dem höchsten Punkt der einzelnen Anlage nicht überschreiten.
- f Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur zu Zwecken der Solarenergiegewinnung zulässig. Für die Farbgestaltung dürfen keine großen oder hellen Farbtöne verwendet werden. Hellbezugswerte der Farben im Sinne der DIN 5033 Teil 1 maximal 30 (Hellbezugswerte der Farben weist der Fachhandel aus). Nebenanlagen dürfen einen Brutto-Rauminhalt von 40 m³ nicht überschreiten. Die genauen Abmessungen richten sich nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan.
- g Einzünkungen des Vorhabenbereichs dürfen eine Höhe von 2,2 m über Gelände nicht überschreiten. Zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Zaun muss zwischen den Zaunposten ein Mindestabstand von 20 cm offen bleiben.
- h Die gesamte Fläche des Vorhabenbereichs, auch unter den Photovoltaikmodulen, ist umzubrechen und mit einer Regioagalmischung aus der Herkunftsregion (Ursprungsgebiet) 11 in Ausprägung einer Salbei-Glatthaferwiese mit einem Mindestkrautanteil von 30% einzusäen. Das Ausbringen von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Wiese ist mindestens einmal jährlich, frühestens ab dem 15. Juni bis spätestens 30. Juni zu mähen. Bei Bedarf 2. Schnitt ab 15. September. Das Mähgut ist zu entfernen. Mulchen ist nicht zulässig.
- i Der beiliegende Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), bestehend aus
- 1. Planzeichnung vom 12.08.2021
 - 2. Projektbeschreibung vom 12.08.2021
- ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- j Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB werden im Rahmen allgemein festgesetzter baulicher oder sonstiger Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- k Für das Vorhaben wird gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Nutzung nur für eine Dauer von 25 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplans zulässig ist. Danach ist der Vorhabenbereich wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.
- l Zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftbild wird die private Ausgleichsfläche A sowie darauf zu ergreifende Maßnahmen festgesetzt. Die Größe der auf Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nm. 263 und 264 der Gemarkung Weyer gelegenen Fläche beträgt 2.950 m². Die Gestaltung der Fläche mit durchlaufender abschmehender Strauchhecke richtet sich nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Ausgleichsfläche darf nicht eingeseidet werden.
- m Die Ausgleichsfläche A, einschließlich der darauf vorgesehenen Maßnahmen, wird gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB der Eingriffsfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Photovoltaik-Freiflächenanlage Weyer“ der Gemeinde Gochsheim zugewiesen. Die Eingriffsfläche besteht aus jeweils Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nm. 263 und 264 der Gemarkung Weyer.
- A 2 Bereich einzelner einbezogener Flächen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB - Artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen**
- a Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG hinsichtlich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in den Lebensraum der nach Roter Liste Bayern gefährdeten Art der Feldlerche sowie anderer geschützter Feldvögelarten abzuwenden, sind vor Ausführung des Eingriffs vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEP-Maßnahmen) gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG auf einer Fläche von mindestens 1 ha Größe durchzuführen. Die Fläche kann aus einem Pool festgesetzter Flächen AR1 bis AR4 ausgewählt werden, wobei für die Dauer des Eingriffs damit zu jedem Zeitpunkt eine Fläche von mindestens 1 ha Gesamtgröße (Teilflächen mindestens 0,2 ha) mit bereits wirksam durchgeführten CEP-Maßnahmen zur Verfügung stehen muss.
- Festgesetzt werden: AR1 - Fl.-Nr. 8373 (Gemarkung Gochsheim), AR2 - Fl.-Nr. 678, AR3 - Fl.-Nr. 735 und AR4 - Fl.-Nr. 778 (alle Gemarkung Weyer).
- b Die Ausgleichsflächen sind im Wechsel von Blüh- und Bracheflächen mit jeweils mindestens 10 m breiten Streifen anzulegen. Der Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Mechanische Unkrautbekämpfung darf in der Zeit von März bis Ende August nicht stattfinden.
- Die Blühflächen sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde mit mehriährigen Saatmischungen aus niedrigwüchsigen Arten in lückiger Aussaat unter Erhalt von Rohbodenstellen anzulegen. Eine Erneuerung der Blühflächen muss spätestens (frühestens nach 2 Jahren) dann vorgenommen werden, wenn die Vegetation auf der Fläche zu dicht wird. Die Erneuerung hat Ende Februar/Anfang März zu erfolgen, wobei zunächst nur die Hälfte der jeweiligen Fläche erneuert wird, die zweite Hälfte im Folgejahr.
- Bei Flächenwechseln (frühestens nach 4 Jahren) ist zu beachten, dass die Einsaaten spätestens im Herbst des Vorjahres erfolgen müssen, damit die neuen Flächen im Frühjahr des darauffolgenden Jahres als Ausgleichsflächen in Anspruch genommen werden können.
- c Zur Überprüfung der Wirksamkeit der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind Erfolgskontrollen im zweiten, fünften und achten Jahr nach Einrichtung der Maßnahmen durch ein Fachbüro durchzuführen, zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen sowie der höheren Naturschutzbehörde an der Regierung von Unterfranken zur Kenntnisnahme zu übersenden. Die Dokumentation der Erfolgskontrolle ist bis zum 31. Dezember eines jeden Durchführungsjahres vorzulegen.
- Eine jährliche Foto-Dokumentation der Maßnahmen mit Nennung der Flurnummer ist jährlich der zuständigen unteren Naturschutzbehörde bis Mitte Mai vorzulegen.
- A 3 Allgemeine Festsetzungen zu Grünordnung und Artenschutz**
- a Für alle Anpflanzungen ist autochthones Pflanzgut standortgerechter heimischer Arten zu verwenden. Eine Auswahl insbesondere zu berücksichtigender Laubbäume ist in nachfolgender Liste aufgeführt:
- Großkronige Bäume 1. Ordnung:** Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verschnitten, SHU 16-18 cm
- Acer platanoides:** Spitzahorn
Acer pseudoplatanus: Bergahorn

- Eiche:** Stieleiche
Feldlerche: Feldlerche
Waldleiste: Waldleiste
- Mittelkronige Bäume 2. Ordnung:** Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verschnitten, SHU 14-16 cm
- Acer campestre:** Feldahorn
Carpinus betulus: Hainbuche
Sorbus aucuparia: Eberesche (Vogelbeere)
Sorbus domestica: Schwedische Merlebeere
Populus nigra Tabula: Pyramiden-Pappel
- Wildobstbäume:** Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x verschnitten, SHU 10-12 cm
- Sorbus domestica:** Spitzahorn
Sorbus domestica: Eberesche
Juglans nigra: Walnuss
Prunus spinosa: Vogelbeere
Pyrus pyralidis: Wildbirne
Malus sylvestris: Hainapfel
- Regionaltypische Obstbaumsorten:** Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x verschnitten, SHU 8-10 cm
- Straucher:** Mindestpflanzqualität: verschnitten, 60-100 cm
- Sambucus nigra:** Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa: Traubenholunder
Corulus avellana: Haselnuss
Crataegus monogyna: Engfingiger Weißdorn
Cornus sanguinea: Rote Hirtentauweide
Lonicera xylosteum: Rote Heckenrose
Ligustrum vulgare: Schwarzer Liguster
Prunus spinosa: Schöhne
Prunus padus: Fichte Traubenweide
Eucalyptus europaeus: Föhrenschöbe
Rhamnus frangula: Faulbaum
Rosa canina: Hundrose
Rosa arvensis: Kriechende Rose
Viburnum opulus: Gemeiner Schneeball
Rhamnus catharticus: Kreuzdorn
- b Die Entwicklung und ökotypische Pflege aller Anpflanzungen ist auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.
- c Für den Vorhabenbereich werden zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. m, Abs. 5 (BNatSchG) folgende Konflikte wendende Maßnahmen festgesetzt:
- **Baumaßnahmen** (Beseitigung der Vegetationsschicht / Baufeldräumung) im Bereich von Äckern, Wiesen, Brachen, Gras- und Krautfluren sind im Zeitraum vom 1. März bis 30. September nicht zulässig. Sie sind nur dann zulässig, wenn
 - zuvor (außerhalb des Schutzzeitraums zwischen 1. März und 30. September) die Vegetationsschicht im Baubereich und Baufeld für Boden brütende Vögelarten unattraktiv gestaltet worden ist, z.B. durch kurzes Abmähen oder Schwarzbräue - der unattraktive Zustand ist dann während des Schutzzeitraums bis zum baulichen Eingriff zu erhalten - bzw. wenn
 - durch eine Begehung zur Überprüfung von bestehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Nester, Gelege, Jungvögel, etc.) durch eine Fachkraft (z.B. Biologe, Landschaftsplaner) innerhalb der Fortpflanzungszeit festgestellt wird, dass im Eingriffsbereich keine Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten vorhanden sind.
- d Die festgesetzten Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen sowie Einsaaten sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt nach Inanspruchnahme der Eingriffsgrundstücke durch Baumaßnahmen planungsgemäß, vollständig und fachgerecht durchzuführen. Flächen und Maßnahmen sind dauerhaft zu erhalten, zu fördern und fachgerecht Biotop prägend zu pflegen. Ausfälle von Gehölzen oder Einsaaten sind durch Nachpflanzung bzw. Nachsaat zu ersetzen.
- Innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung aller festgesetzten Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen ist in der Vegetationszeit, und zwar Anfang Juni des auf die Fertigstellung folgenden Jahres, ein Ortstermin durch die Gemeinde Gochsheim mit der unteren Naturschutzbehörde zu vereinbaren. Bei dem eine Abnahme der Funktionserfüllung dieser ökologischen Wertschaffungen mit Protokoll erfolgt.

- C 4 Immissionen**
- a Die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderliche Bearbeitung des Bodens und der Kulturen auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann Staubemissionen und dergleichen im Bereich der Anlagemodule verursachen die vom Betreiber hingenommen werden müssen.
- C 5 Eintrag ins Okoflächenkataster**
- a Nach Art 9 Satz 4 BNatSchG sind die Gemeinden verpflichtet die Ausgleichs- und Ersatzflächen aus Eingriffsvorhaben zur Erfassung im Kompensationsverzeichnis des Okoflächenkatasters rechtzeitig nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit den erforderlichen Angaben für die Erfassung und Kontrolle der Flächen dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (Dienststelle Hof, Referat 56, Hans-Hoß-Str. 12, 95030 Hof/Saale.) zu melden.



Übersichtslageplan M = 1:25.000

VERFAHRENSVERMERKE

- A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am _____ beschlossen.**
- Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am _____ bekannt gemacht.
- B Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.**
- Gochsheim, den _____ 1. Bürgermeister
- C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am _____ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.**
- Gochsheim, den _____ 1. Bürgermeister
- D Der Satzungsbeschluss ist am _____ ortsüblich durch Veröffentlichung im gemeindlichen Amtsblatt bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Gochsheim während der allgemeinen Dienststunden bereit gehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).**
- Gochsheim, den _____ 1. Bürgermeister

GEMEINDE GOCHSHEIM

GEMEINDETEILE WEYER und Gochsheim für die Ausgleichsfläche AR1

Bebauungsplan "PHOTOVOLTAIK FREIFLÄCHENANLAGE WEYER II" Vorhabenbezogener Bebauungsplan M = 1:1.000 / 1:2.000

Bearbeitet durch: peichl ortsplanung, Bergheimfeld 24. Februar 2020 / 05. Februar 2021 / 12. August 2021