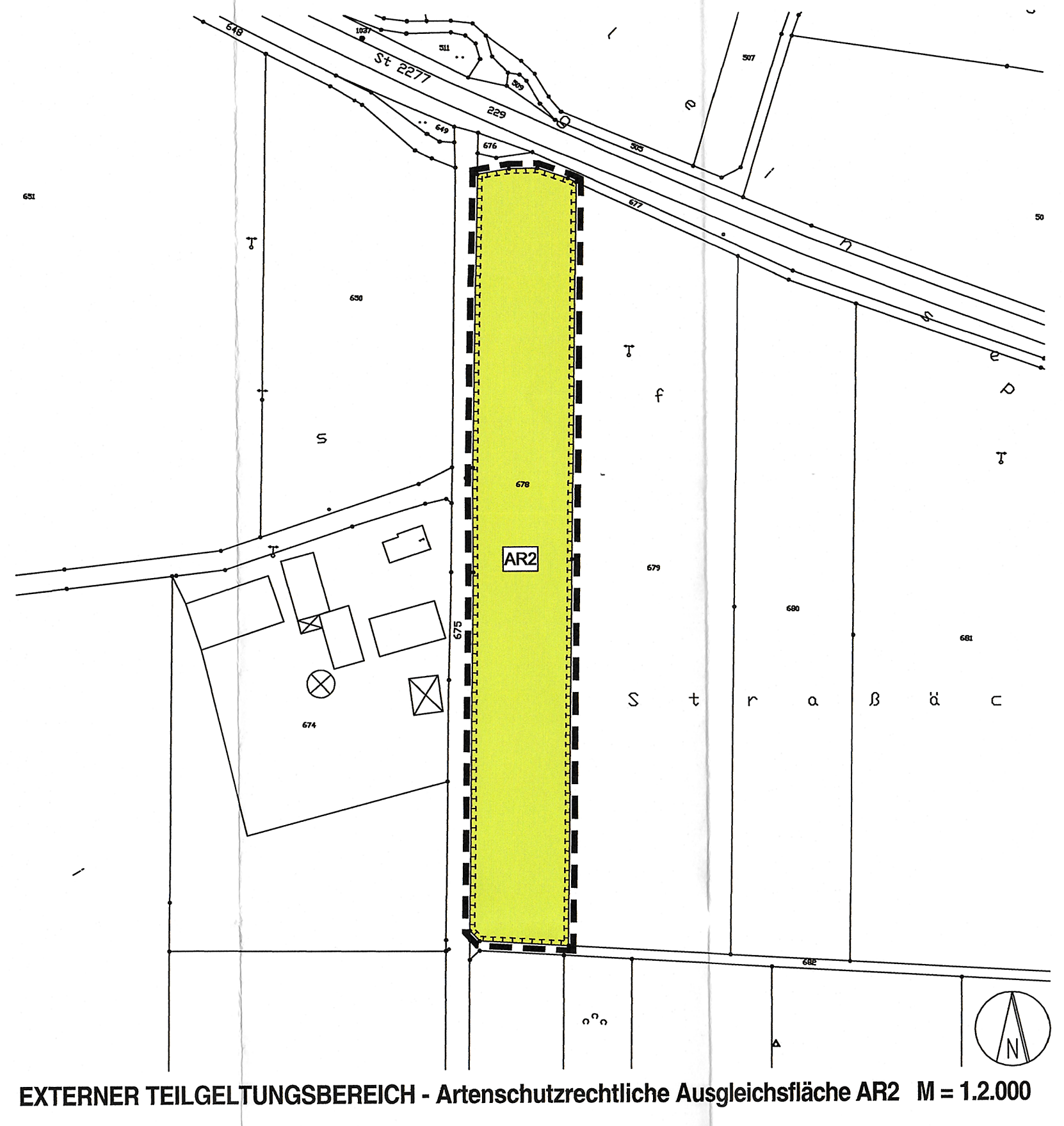
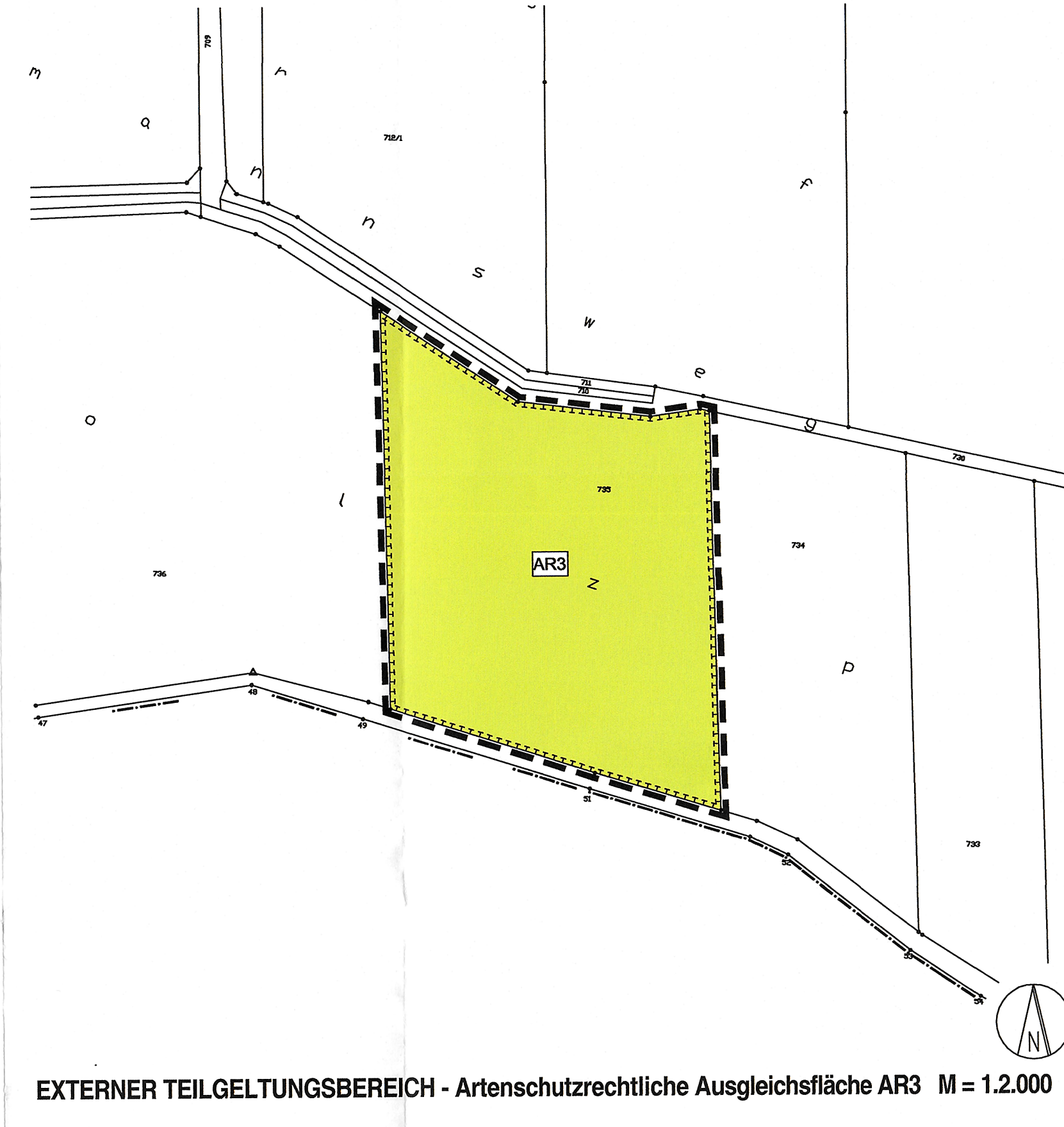




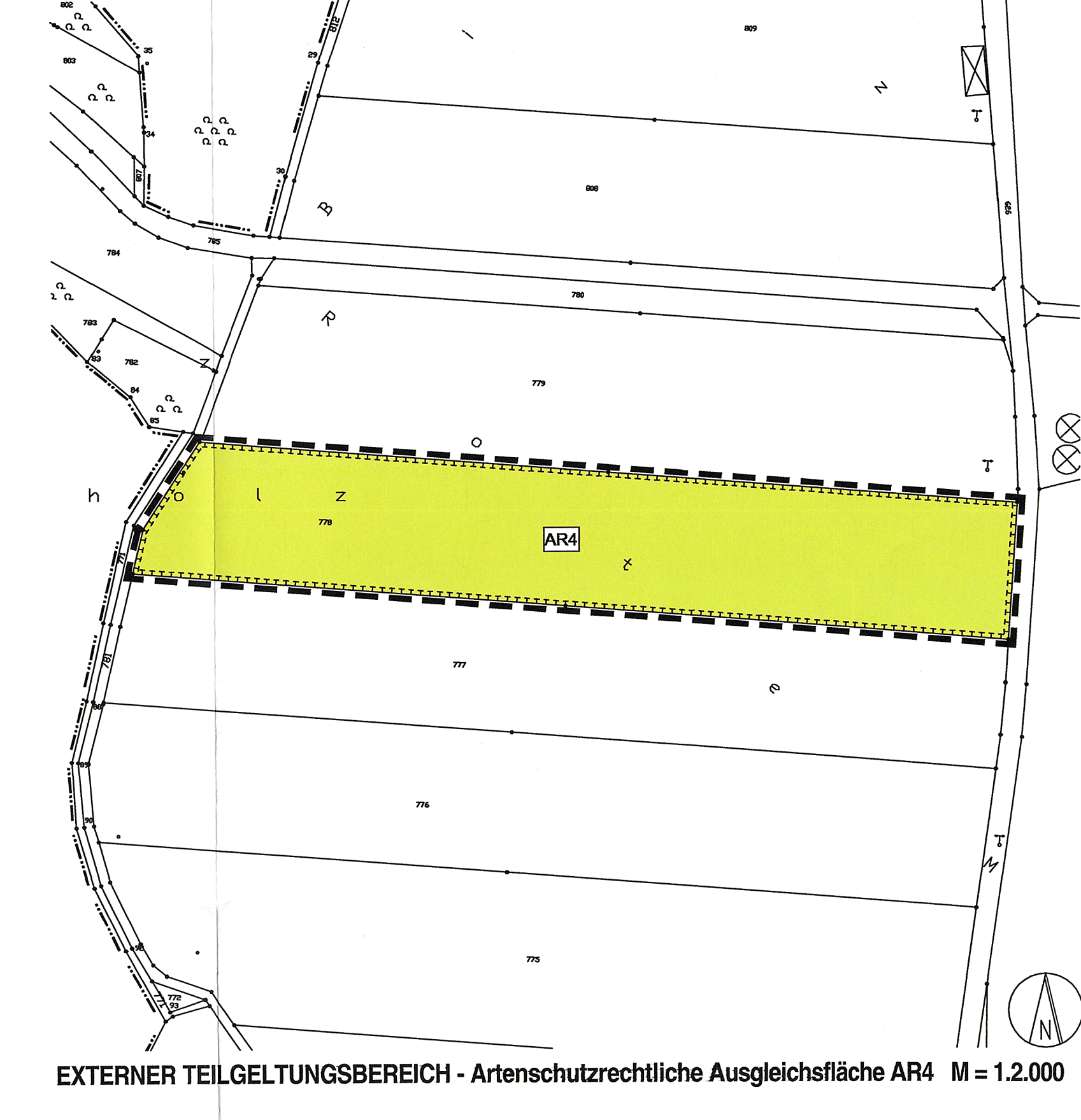
EXTERNER TEILGELTUNGSBEREICH - Artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche AR1 M = 1.2.000



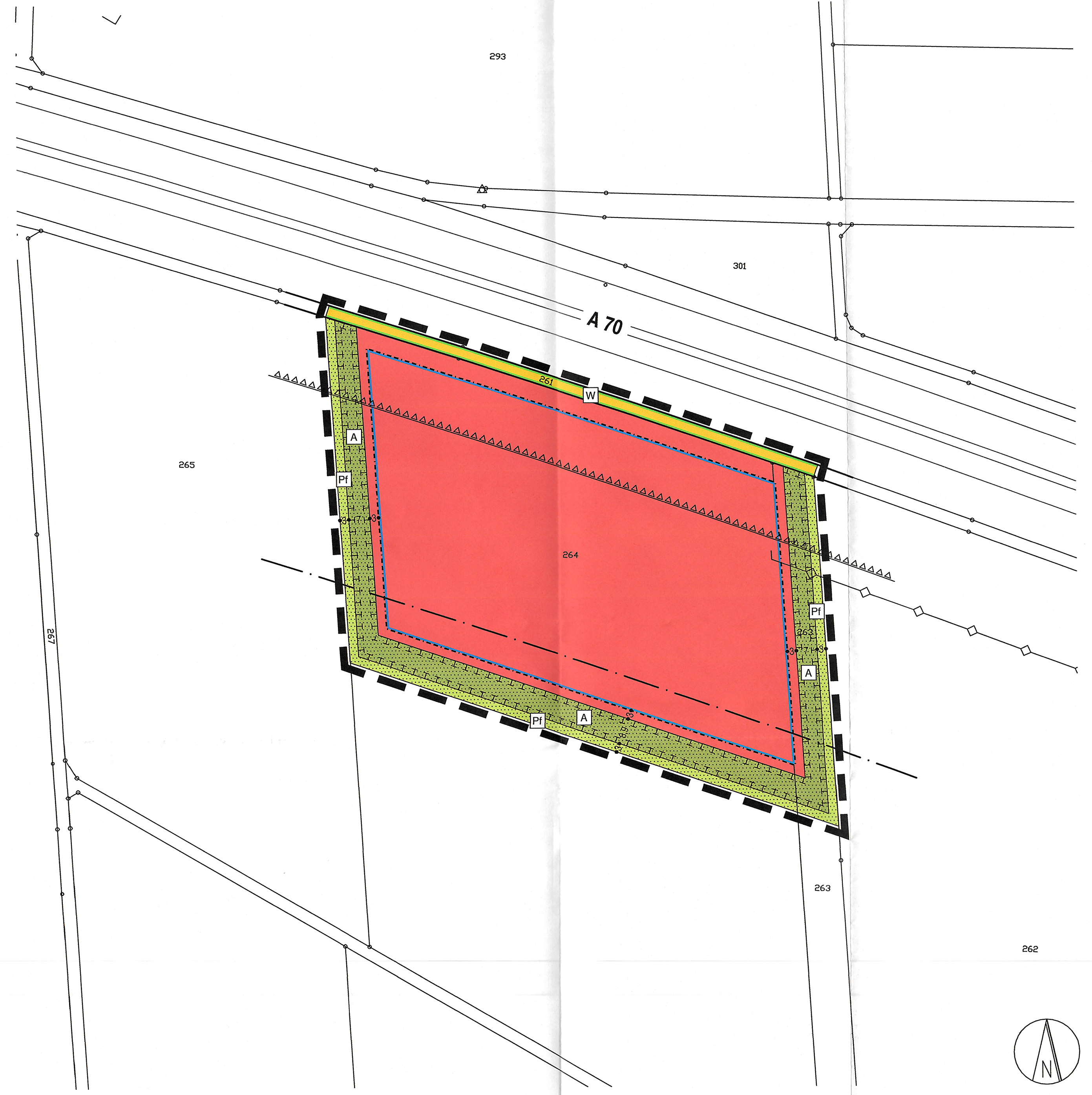
EXTERNER TEILGELTUNGSBEREICH - Artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche AR2 M = 1.2.000



EXTERNER TEILGELTUNGSBEREICH - Artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche AR3 M = 1.2.000



EXTERNER TEILGELTUNGSBEREICH - Artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche AR4 M = 1.2.000



- ZEICHENERKLÄRUNG**
- A Festsetzungen**
  - Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplans
  - Vorhabenbereich
  - Baugrenze (siehe Textziffer A 1c)
  - Straßenbegrenzungslinie
  - 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 (Pflegeweg)
  - 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. 18a 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)
  - • 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 Geländeneiveaus 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 Vorhabenräger vor Ort abzustechen 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 Anlagen nicht überschreiten.
- f Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur zu Zwecken der Solarenergiegewinnung zulässig. Für die Farbgestaltung dürfen keine grellen oder hellen Farböne verwendet werden. Hellbezugswerte der Farben im Sinne der DIN 5033 Teil 1 maximal 3 (Hellbezugswerte der Farben weist der Fachhandel aus). Nebenanlagen dürfen einen Brutto-Rauminhalt von 40 m<sup>3</sup> nicht überschreiten. Die genauen Abmessungen richten sich nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan.
- g Einzäunungen 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 Regiosaatzgutmischung aus der Herkunftsregion (Ursprungsgebiet) 11 in Ausprägung einer Saibel-Glatthafermischung mit einem Mindestkräuteranteil von 30% einzuzäunen. Das Ausbringen von Düngemitteln 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.
- 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 Vorhabenräger 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 Landschaftsabbild wird die private Ausgleichsfläche A sowie darauf zu ergreifende Maßnahmen festgesetzt. Die Größe der auf Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 263 und 264 der Gemarkung Weyer gelegenen Fläche beträgt 2.950 m<sup>2</sup>. Die Gestaltung der Fläche mit durchlaufender abschirmender Strauchhecke richtet sich nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Ausgleichsfläche darf nicht eingefriedet 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 II“ der Gemeinde Gochsheim zugeordnet. Die Eingriffsfläche besteht aus jeweils Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 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 vorzuziehene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-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 dann zu jedem Zeitpunkt eine Fläche von mindestens 1 ha Gesamtgröße (Teilflächen mindestens 0,2 ha) mit bereits wirksam durchgeführten CEF-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 Bracheefflächen mit jeweils mindestens 10 m breiten Streifen anzulegen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Mechanische Unkrautbekämpfung darf in der Zeit von März bis Ende August nicht stattfinden.
- c Die Blühflächen sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde mit mehrjährigen 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.
- d 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.
- e 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.
- f Eine jährliche Foto-Dokumentation der Maßnahmen mit Nennung der Flurnummern 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 Laubböholz ist in nachfolgender Liste aufgeführt:
 

Großkronige Bäume 1. Ordnung: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verschult, SHU 18-18 cm	
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn

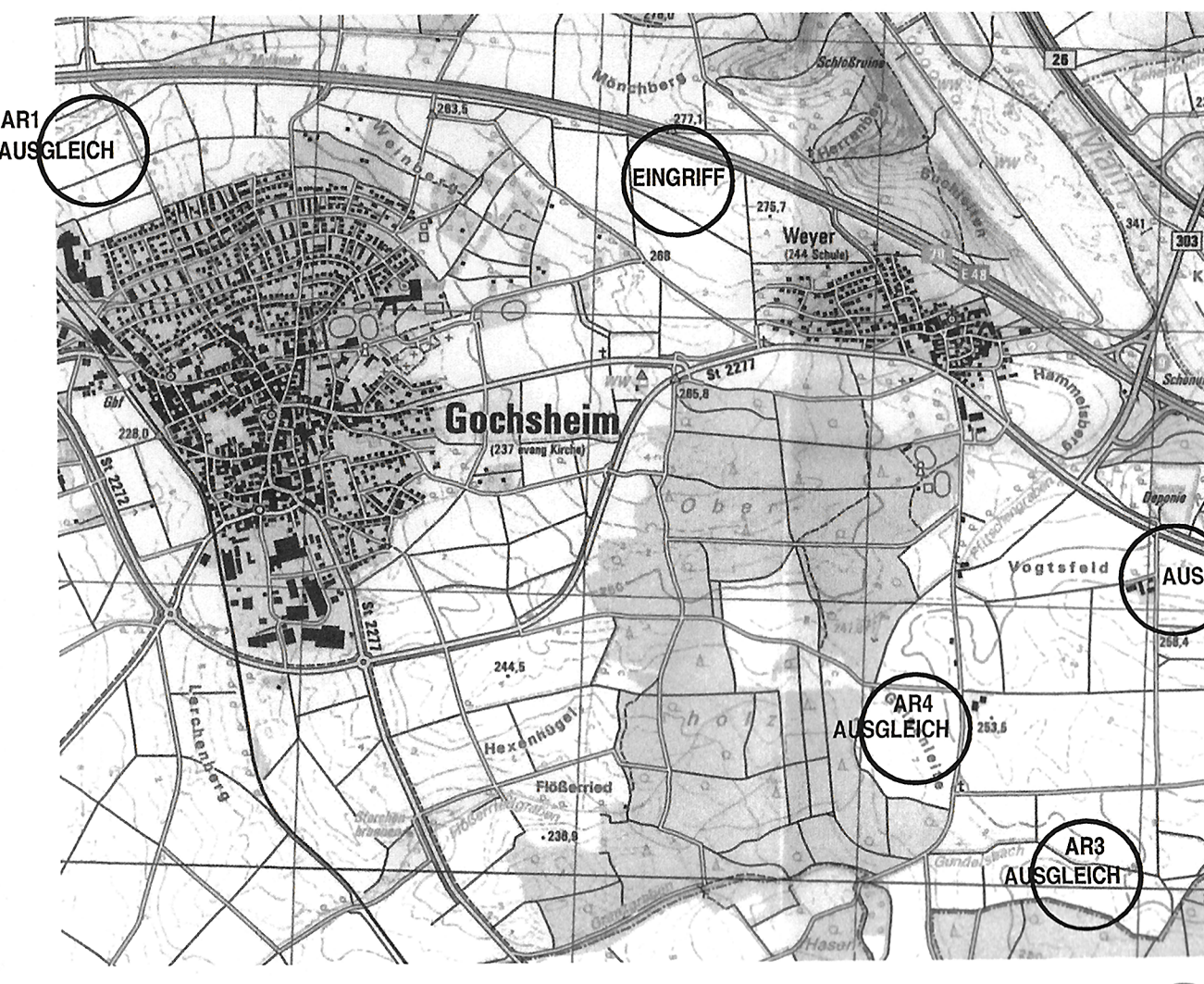
- Mittelkronige Bäume 2. Ordnung:** Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verschult, SHU 14-16 cm
 

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hornbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche (Vogelbeere)
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Populus nigra 'Italica'	Pyramiden-Pappel
- Wildobstbäume:** Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x verschult, SHU 10-12 cm
 

Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyracantha	Wildbirne
Malus sylvestris	Höhenapfel
- Regionaltypische Obstbaumarten:** Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x verschult, SHU 8-10 cm
 

Sträucher: Mindestpflanzqualität: verpflanzt, 60-100 cm	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Corylus avellana	Hesselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffener Weißdorn
Cornus sanguinea	Roter Hirtentiegel
Lonicera xylotum	Rote Heckenrosche
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus pedunculata	Frische Trauberkirsche
Euonymus europaeus	Flatterweiden
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa sericea	Kriechende Rose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Rhamnus cathartica	Kleinholz
- 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. 1 V. M. Abs. 5 BNatSchG folgende Konflikte vermeidende 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 Schwarzbrache - 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 planmäßig, 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 dies auf die Fertigstellung folgenden Jahres, ein Ortsbesuch durch die Gemeinde Gochsheim mit der unteren Naturschutzbehörde zu vereinbaren, bei dem eine Abnahme der Funktionserfüllung dieser ökologischen Wert-schaftungen mit Protokoll erfolgt.
- B Nachrichtliche Übernahmen (auf Grund anderer gesetzlicher Vorschriften rechtsverbindlich)**
- B 1 Bauliche Anlagen in Autobahnahne gemäß FStrG (Bundesfernstraßengesetz)**
- a Bauverbotszone Zone gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG längs der Bundesautobahn A 70 für Hochbauten jeder Art bis zu einer Entfernung von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.
- b Zustimmungspflichtige Zone gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG längs der Bundesautobahn A 70 bis zu einer Entfernung von 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen für die Errichtung, erhebliche Änderung oder Umnutzung baulicher Anlagen bedürfen hier der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.
- B 2 Verkehrssicherheit gemäß BayBO (Bayerische Bauordnung) und StVO (Straßenverkehrsordnung)**
- a Gemäß Art. 14 Abs. 2 BayBO darf die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs durch die Herstellung baulicher Anlagen und deren Nutzungen nicht gefährdet werden. Insbesondere
  - müssen Beleuchtungsanlagen so eingestellt werden, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn A 70 nicht abgelenkt oder geblendet werden.
  - dürfen von der geplanten Anlage keine verkehrsfördernden Emissionen ausgehen.
  - dürfen Werbeanlagen nicht errichtet werden, welche die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn A 70 ablenken und gefährden können. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung, Auf § 33 StVO wird verwiesen.
- C Hinweise**
- C 1 Rückbauverpflichtung**
- a Nach Ablauf der Nutzungsdauer besteht Rückbauverpflichtung. Hierfür ist der Durchführungsvertrag maßgebend.
- C 2 In den Festsetzungen zitierte DIN-Vorschriften**
- a Nicht veröffentlichte DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Gemeinde Gochsheim eingesehen werden.
- C 3 Bodendenkmalpflege**
- a Auftretende Funde von Bodendenkmalen sind nach Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landesrat zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.

- C 4 Immissionen**
- a Die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderliche Bearbeitung des Bodens und der Kulturen auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann Staubimmissionen und dergleichen im Bereich der Anlagenmodule verursachen die vom Betreiber hingenommen werden müssen.
- C 5 Eintrag ins Okoflächenkataster**
- a Nach Art 9 Satz 4 BayNatSchG 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 55, Hans-Högn-Straße 12, 95030 Hof/Saale), zu melden.



Übersichtslageplan M = 1:25.000

- VERFAHRENSVERMERKE**
- A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 05. NOV. 2019 beschlossen.**  
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 27. NOV. 2019 bekannt gemacht.
  - B Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15. NOV. 2021 bis 16. APR. 2021 öffentlich ausgelegt sowie gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB vom 13. SEP. 2021 bis 14. SEP. 2021 erneut öffentlich ausgelegt.**  
Gochsheim, den 26. AUG. 2022  
Manuel Kneuer  
1. Bürgermeister
  - C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 17. JUNI 2022 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.**  
Gochsheim, den 26. AUG. 2022  
Manuel Kneuer  
1. Bürgermeister
  - D Der Satzungsbeschluss ist am 26. AUG. 2022 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 26. AUG. 2022  
Manuel Kneuer  
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 ortplanung, Berggrünfeld  
24. Februar 2020 / 05. Februar 2021 / 12. August 2021